

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием
учредителей-участников
совместного домовладения
«31» мая 2016г.

СТАТУТ
Товарищества ўласнікаў
«Жылы дом 45 па вуліцы Выгодскага»
(ТУ «Жылы дом 45 па вуліцы Выгодскага»)

УСТАВ
Товарищества собственников
«Жилой дом 45 по улице Выготского»
(ТС «Жилой дом 45 по улице Выготского»)

Минск - 2016 год

1. ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

1.1. Товарищество собственников «Жилой дом 45 по улице Выготского» (в дальнейшем именуется «Товарищество собственников», «Товарищество») создается в соответствии с Жилищным Кодексом Республики Беларусь, другими актами законодательства Республики Беларусь.

Полное наименование на белорусском языке: **Таварыства ўласнікаў «Жылы дом 45 па вуліцы Выгодскага»**

Сокращенное наименование на белорусском языке: **ТУ «Жылы дом 45 па вуліцы Выгодскага»**

Полное наименование Товарищества собственников на русском языке: **Товарищество собственников «Жилой дом 45 по улице Выготского»**

Сокращенное наименование на русском языке: **ТС «Жилой дом 45 по улице Выготского»**

1.2. Местонахождение Товарищества собственников: г. Минск, ул. Выготского, д. 45, пом. Товарищества собственников №10

1.3. Товарищество собственников - организация, созданная собственниками жилых и (или) нежилых помещений в целях сохранения и содержания общего имущества, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных Жилищным Кодексом Республики Беларусь и настоящим Уставом Товарищества собственников.

1.4. Товарищество собственников является юридическим лицом, имеет расчетный счет и печать со своим наименованием. Товарищество собственников является некоммерческой организацией, то есть юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между членами Товарищества.

1.5. Товарищество собственников действует на основе самоуправления. Товарищество собственников создается без ограничения срока его деятельности.

1.6. Товарищество собственников имеет право:

1.6.1. выбирать способ управления общим имуществом;

1.6.2. пользоваться кредитами банков;

1.6.3. оказывать услуги собственникам;

1.6.4. получать в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;

1.6.5. осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;

1.6.6. распоряжаться имуществом Товарищества собственников;

1.6.7. заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

1.6.8. заключать договоры газо-, электро-, и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;

1.6.9. требовать в порядке, установленном законодательством, от членов Товарищества собственников компенсации за неуплату обязательных платежей, предусмотренных статьей 166 Жилищного Кодекса Республики Беларусь, а также полного возмещения причиненных Товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;

1.6.10. осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания Товарищества собственников;

1.6.11. производить в установленном порядке перепланировку и реконструкцию объектов недвижимого имущества совместного домовладения, а также пристраивать новые части недвижимого имущества;

1.6.12. представлять интересы членов Товарищества в отношениях собственности, связанных с общим имуществом, а также в иных отношениях с третьими лицами в случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь и (или) настоящим Уставом;

1.6.13. совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности Товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

1.7. Товарищество собственников обязано:

1.7.1. выполнять договорные обязательства;

1.7.2. обеспечивать надлежащее техническое состояние и санитарное содержание общего имущества совместного домовладения;

1.7.3. организовать обслуживание общего имущества многоквартирного жилого дома Товарищества собственников и придомовой территории;

1.7.4. обеспечивать сохранность общего имущества, соблюдать требования законодательства, в том числе технических норм и требований по содержанию и эксплуатации многоквартирных жилых домов;

1.7.5. соблюдать интересы членов Товарищества собственников при определении порядка и условий владения, пользования и распоряжения общим имуществом, ведении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между собственниками расходов на содержание и ремонт общего имущества;

1.7.6. ежемесячно вносить и аккумулировать в установленном порядке плату на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирного жилого дома.

1.7.7. эксплуатировать общее имущество совместного домовладения в соответствии с его целевым назначением, иное использование имущества, в том числе заключение договоров с третьими лицами о владении и пользовании им осуществлять на основании решения собрания уполномоченных членов Товарищества собственников.

1.7.7. соблюдать иные требования Жилищного Кодекса Республики Беларусь, иных актов законодательства.

1.8. Товарищество собственников не отвечает по обязательствам своих членов, члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.9 Местный исполнительный и распорядительный орган по отношению к товариществу собственников имеет право:

- осуществлять контроль за деятельностью товарищества собственников, в т.ч. за содержанием, эксплуатацией и обеспечением им сохранности общего имущества;
- принимать меры по защите прав и законных интересов членов товарищества собственников;
- согласовывать кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления товарищества собственников;
- вносить в случае отсутствия у товарищества собственников кандидатуры для избрания председателем правления на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников кандидатуру на должность председателя правления;
- назначать в соответствии с законодательством уполномоченное лицо по управлению общим имуществом;
- вносить предложения о созыве внеочередного общего собрания членов товарищества собственников для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий членов правления этого товарищества, его председателя, ревизионной комиссии (ревизора);
- требовать у товарищества собственников информацию о его финансово-хозяйственной деятельности, выполняемых работах (оказываемых услугах) по эксплуатации общего имущества;
- осуществлять иные полномочия в соответствии с законодательством.

2. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

2.1. Учредители Товарищества собственников одновременно являются членами этого Товарищества, пользуются правами и несут обязанности, установленные для членов Товарищества собственников законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

2.2. Членами Товарищества собственников могут быть физические и юридические лица, являющиеся участниками совместного домовладения.

2.3. Члены Товарищества собственников имеют право:

2.3.1. участвовать в деятельности Товарищества в порядке, определяемом настоящим Уставом;

2.3.2. избирать и быть избранными в органы управления, собрание уполномоченных членов Товарищества собственников и контрольно – ревизионные органы Товарищества;

2.3.3. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, об устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц;

2.3.4. получать информацию о деятельности Товарищества и его правления, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией;

2.3.5. пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых Товариществом;

2.3.6. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

2.4. Члены Товарищества собственников обязаны:

2.4.1. соблюдать условия и требования настоящего Устава, выполнять решения общего собрания / собрания уполномоченных членов Товарищества (далее по тексту – собрание уполномоченных) и его правления;

2.4.2. своевременно вносить платежи в размерах, установленных законодательством Республики Беларусь и собранием уполномоченных,

2.4.3. исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу;

2.4.4. оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;

2.4.5. не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам Товарищества;

2.4.6. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

2.5. Товарищество собственников не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность собственников совместного домовладения, осуществляемую в принадлежащих этим собственникам на праве частной собственности жилых и (или) нежилых помещениях с соблюдением требований законодательства Республики Беларусь, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

2.6. При приобретении в собственность объектов недвижимого имущества новый собственник приобретенных объектов недвижимого имущества становится членом Товарищества собственников с момента возникновения его права собственности на эти объекты.

2.7. Председатель правления Товарищества собственников в течение месяца с даты возникновения права собственности у нового собственника вносит соответствующие изменения в реестр членов Товарищества собственников (Приложение 1), а собственник оплачивает вступительный взнос до даты заключения договора между собственником и Товариществом собственников на обслуживание помещения, в размере, утвержденном общим собранием.

2.8. Основаниями для прекращения членства в Товариществе собственников являются:

2.8.1. прекращение права собственности члена Товарищества на жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество совместного домовладения;

2.8.2. смерть гражданина - собственника жилых и (или) нежилых помещений;

2.8.3. ликвидация юридического лица - собственника жилых и (или) нежилых помещений;

2.8.4. отчуждение собственником имущества;

2.8.5. иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и Уставом Товарищества собственников.

2.9. Членство в Товариществе собственников не ограничивает права собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом.

3. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

3.1. Имущество Товарищества собственников формируется за счет вступительных и иных взносов, платежей членов Товарищества, доходов от его хозяйственной деятельности, субсидий, прочих поступлений.

3.2. Для обеспечения деятельности Товарищества собственников его члены уплачивают разовые вступительные взносы ежемесячные членские взносы в размере, решением общего собрания / собрания уполномоченных членов Товарищества собственников.

За неисполнение обязательств по уплате вступительных и иных взносов участники Товарищества несут ответственность, предусмотренную ст.366 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

3.3. Для пополнения основных и оборотных средств Товарищества собственников собрание уполномоченных членов Товарищества собственников может принять решение о сборе дополнительных взносов. Размер и порядок внесения дополнительных взносов определяются собранием уполномоченных членов Товарищества собственников.

3.4. На содержание и ремонт общих элементов совместного домовладения все собственники в совместном домовладении вносят дополнительные целевые взносы в сроки, установленные общим собранием/собранием уполномоченных. Размеры этих взносов для членов Товарищества собственников определяются пропорционально принадлежащей каждому собственнику доли в общем имуществе совместного домовладения, исходя из общей стоимости затрат на эксплуатацию и ремонт общего имущества, содержание придомовых территорий, которые не могут превышать размеры, определенные годовой сметой расходов и доходов, с учетом доходов Товарищества собственников, а также субсидий, предоставляемых государством по этим видам услуг.

3.5. Доходы, полученные Товариществом собственников в результате хозяйственной деятельности, используются только на цели деятельности Товарищества.

3.6. Годовая смета доходов и расходов Товарищества собственников разрабатывается правлением (председателем правления) и утверждается общим собранием членов Товарищества собственников. В течение года по представлению правления (председателя правления) собрание уполномоченных членов Товарищества собственников может вносить изменения в смету доходов и расходов Товарищества собственников.

3.7. Расходы по отоплению, электро-, газо- и водоснабжению, канализации производятся собственниками жилых помещений - участниками Товарищества собственников по тарифам, установленным организациями, снабжающими этими ресурсами, либо органами государственной власти и управления для физических лиц, проживающих в домах частного жилищного фонда, а для собственников участников Товарищества собственников (физических лиц либо юридических лиц) владеющих нежилыми помещениями по тарифам установленным действующим законодательством.

3.8. Возмещение расходов фактически понесённых Товариществом собственников происходит за счет дополнительных взносов членов Товарищества собственников пропорционально их доле в общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

3.9. Товарищество собственников в целях аккумулирования финансовых средств для обеспечения своей деятельности может образовывать специальные фонды. Порядок поступления и расходования средств указанных фондов определяется общим собранием.

4. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ

4.1. Органами управления Товарищества собственников являются общее собрание / собрание уполномоченных членов Товарищества собственников, правление и председатель правления Товарищества собственников. Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более двух третей членов Товарищества собственников, из числа членов этого Товарищества из расчета по одному уполномоченному от каждых девяти членов Товарищества.

4.2. Высшим органом управления Товарищества собственников является общее собрание / собрание уполномоченных (в дальнейшем также именуется «Собрание»).

4.3. Избрание каждого члена Собрания уполномоченных Товарищества собственников осуществляется на общем собрании членов Товарищества собственников количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения. Член Товарищества собственников вправе передать свои полномочия другому члену Товарищества или физическому лицу. Передача полномочий оформляется доверенностью, которая должна быть заверена в установленном порядке. Для физических лиц – доверенность, удостоверенная председателем правления Товарищества собственников; для юридических лиц, являющихся членами Товарищества собственников – доверенность, удостоверенная подписью уполномоченного должностного лица и печатью юридического лица, для индивидуальных предпринимателей – доверенность, удостоверенная его подписью и печатью (при наличии).

4.4. Общее собрание/собрание уполномоченных членов Товарищества собственников созывается правлением Товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные собрания уполномоченных членов Товарищества собственников проводятся по решению правления Товарищества собственников, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) или по письменному требованию членов Товарищества, обладающих не менее чем 25% от общего числа голосов всех членов Товарищества. Такое решение (предложение или требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня собрания уполномоченных членов Товарищества собственников.

4.5. Правление Товарищества собственников обязано принять решение о созыве внеочередного Собрания в течение семи дней с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, письменного требования ревизионной комиссии (ревизора) или членов Товарищества.

4.6. Правление Товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного Собрания только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, установленный пунктом 4.4. Устава. При отказе правления Товарищества собственников в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения такого собрания вправе сами созвать внеочередное Собрание. Инициаторы проведения такого собрания информируют собрание уполномоченных членов Товарищества собственников о принятом ими решении в порядке, установленном пунктом 4.7. Устава.

При положительном решении правления Товарищества собственников внеочередное собрание уполномоченных членов Товарищества собственников должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения или требования.

4.7. Письменные уведомления о проведении собрания уполномоченных членов Товарищества собственников должны быть направлены правлением (председателем правления) Товарищества собственников каждому члену собрания уполномоченных членов Товарищества собственников не позднее десяти дней до даты его проведения. В уведомлении указываются инициатор проведения собрания уполномоченных членов Товарищества собственников, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением собрания уполномоченных членов Товарищества собственников.

4.8. Общее собрание членов Товарищества является правомочным, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных - в случае присутствия на нем уполномоченных, обладающих более чем двумя третями голосов от их общего количества, за исключением случаев, установленных законодательством.

4.9. В случае отсутствия кворума правление Товарищества собственников, инициаторы проведения собрания уполномоченных членов Товарищества собственников назначают новую дату, место и время его проведения. Собрание уполномоченных членов Товарищества собственников может быть созвано не позднее тридцати дней с даты несостоявшегося собрания уполномоченных членов Товарищества собственников. Повторное собрание уполномоченных членов Товарищества собственников считается правомочным, если на нем присутствуют члены этого Товарищества, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества. Вместо члена Товарищества собственников в заседании общего собрания может участвовать его представитель, действующий на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь и настоящим Уставом либо уполномоченные представители.

4.10. При необходимости Решение общего собрания членов Товарищества собственников может приниматься путем проведения письменного опроса. При этом каждому члену Товарищества собственников направляется нарочным под роспись в получении или заказным письмом с обратным уведомлением бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением Товарищества собственников.

4.11. Бюллетень должен содержать:

4.11.1. повестку дня общего собрания членов Товарищества собственников;

4.11.2. формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;

4.11.3. варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами "за", "против", "воздержался";

4.11.4. разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

4.11.5. указание места представления заполненных бюллетеней, даты окончания голосования и даты заседания правления Товарищества собственников.

4.11.6. Член Товарищества собственников, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня ("за", "против", "воздержался"), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене. Подсчет голосов осуществляется правлением Товарищества собственников. Члены правления вскрывают конверты на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней после даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами правления и заверяется печатью Товарищества собственников. Бюллетени для голосования хранятся в делах Товарищества собственников в течение пяти лет, протоколы - постоянно.

4.12. Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены Товарищества собственников, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества.

4.13. К исключительной компетенции собрания уполномоченных членов Товарищества собственников относятся:

4.13.1. внесение изменений и (или) дополнений в Устав Товарищества собственников;

4.13.2. определение основных направлений деятельности Товарищества;

4.13.3. избрание членов правления и председателя правления Товарищества собственников (прием на работу председателя Товарищества собственников по трудовому договору (контракту)), досрочное прекращение их полномочий;

4.13.4. избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии (ревизоре) Товарищества собственников;

4.13.5. предоставление полномочий председателю общего собрания членов Товарищества собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным (принятым на работу) председателем правления Товарищества собственников;

4.13.6. утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;

4.13.7. утверждение сметы расходов на содержание органов управления и контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества собственников, определяемой в соответствии с законодательством, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;

4.13.8. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества собственников;

4.13.9. изменение размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества собственников, иным лицам в случае если это не нарушает прав и законных интересов членов Товарищества собственников;

4.13.10. рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления Товарищества собственников и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников;

4.13.11. принятие решений о реорганизации и ликвидации этого Товарищества, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;

4.13.12. принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников;

4.13.13. определение порядка и условий использования Товариществом собственников полученных им доходов.

4.14. Собрание уполномоченных членов Товарищества собственников вправе рассматривать другие вопросы, связанные с деятельностью Товарищества собственников.

4.15. Решения собрания уполномоченных членов Товарищества собственников принимаются простым большинством голосов присутствующих на собрании уполномоченных членов Товарищества собственников.

4.16. Исполнительным органом Товарищества собственников является его правление, подотчетное собранию уполномоченных членов Товарищества собственников. Количественный состав правления определяется собранием уполномоченных членов Товарищества собственников.

4.17. Правление Товарищества собственников избирается собранием уполномоченных членов Товарищества собственников из членов Товарищества собственников на один год и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления.

4.18. Председатель правления Товарищества собственников избирается из числа членов Товарищества собственников или принимается на работу по трудовому договору (контракту) в Товариществе собственников сроком на один год, с возможностью продления срока. Председателем правления Товарищества собственников избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающихся курсов по вопросам управления общим имуществом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом. В исключительных случаях председателем правления может быть избран гражданин, не имеющий образования, с учетом деловых и профессиональных знаний, умений и навыков, наличия опыта работы в сфере управления общим имуществом.

4.19. Председатель правления Товарищества собственников слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением Товарищества.

4.20. К компетенции правления Товарищества собственников относятся:

4.20.1. осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества собственников в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества собственников и решениями собрания уполномоченных членов Товарищества собственников;

- 4.20.2. учет членов Товарищества собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества собственников;
- 4.20.3. назначение по предложению председателя правления его заместителя (заместителей), освобождение заместителя (заместителей) председателя правления от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления и его заместителем (заместителями);
- 4.20.4. рассмотрение обращений членов и работников Товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества собственников;
- 4.20.5. созыв очередных и внеочередных собраний уполномоченных членов Товарищества собственников, организация их подготовки и проведения;
- 4.20.6. подготовка ежегодного отчета о работе правления Товарищества собственников для представления собранию уполномоченных членов Товарищества собственников ;
- 4.20.7. организация хозяйственной деятельности Товарищества собственников;
- 4.20.8. осуществление контроля за своевременным внесением собственниками установленных платежей и перечислением денежных средств по договорным обязательствам за предоставленные услуги;
- 4.20.9. составление годового плана финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников, отчета о результатах этой деятельности, сметы доходов и расходов Товарищества и представление их на утверждение общего собрания;
- 4.20.10. утверждение штатного расписания Товарищества собственников;
- 4.20.11. созыв и организация проведения общего собрания;
- 4.20.12. обеспечение сохранности общего имущества совместного домовладения, его содержание и ремонт;
- 4.20.13. образование специальных фондов Товарищества собственников;
- 4.20.14. получения кредитов Товариществом собственников на основании решения Общего собрания членов Товарищества;
- 4.20.15. заключение сделок и единовременное перечисление денежных средств с расчётного счёта Товарищества собственников на сумму более 100 базовых величин, если это не связано с текущей хозяйственной деятельностью Товарищества (расчёты с организациями газо-, электро-, водо-, теплоснабжения и другими) и форс – мажорными обстоятельствами (устранение последствий аварии в доме и другое);
- 4.20.16. другие вопросы, отнесенные к его компетенции уставом Товарищества собственников и решениями общего собрания членов Товарищества собственников.
- 4.21. Правление созывается председателем, а в случае его отсутствия - членом правления, временно заменяющим председателя, не реже одного раза в квартал и признается правомочным при участии в нем не менее двух третей членов правления.
- 4.22. Правление (председатель) имеет право распоряжаться средствами Товарищества собственников, находящимися на счете в банке, в соответствии с годовым (полугодовым) планом финансово-хозяйственной деятельности и сметой доходов и расходов Товарищества, утвержденными общим собранием.
- 4.23. В период отсутствия председателя правления либо при наличии вакансии по этой должности работой правления и Товарищества собственников руководит заместитель председателя правления.
- 4.24. Председатель правления обязан:
- 4.24.1. осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;
- 4.24.2. обеспечить в течение шести месяцев после ввода жилого дома и (или) иного капитального строения (здания, сооружения) в эксплуатацию проведение общего собрания членов Товарищества собственников по вопросам определения способа управления общим имуществом и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг;
- 4.24.3. выполнять требования местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества и придомовой территории в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, актов законодательства;
- 4.24.4. обеспечивать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;
- 4.24.5. повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет в установленном порядке;
- 4.24.6. обеспечивать выполнение решений правления;

4.24.7. разрабатывать, согласовывать с правлением и выносить на утверждение общего собрания проекты структуры, штатного расписания, форм и условий оплаты труда, правил внутреннего трудового распорядка обслуживающего персонала Товарищества собственников;

4.24.8. заключать договоры, в том числе трудовые, с обслуживающим персоналом Товарищества собственников;

4.24.9. осуществлять контроль за содержанием и ремонтом дома, соблюдением обязательств по договору на его обслуживание и ремонт;

4.24.10. в случае несвоевременного внесения членами Товарищества собственников соответствующих взносов и платежей принимать меры к их взысканию в установленном законодательством Республики Беларусь порядке.

4.25. Председатель правления имеет право:

4.25.1. издавать приказы и распоряжения, обязательные для исполнения всеми штатными сотрудниками Товарищества собственников;

4.25.2. действовать без доверенности от имени Товарищества;

4.25.3. открывать счета в банках, подписывать платежные документы, заключать сделки в соответствии с полномочиями определенными уставом и иным законодательством.

4.26. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества собственников, председателя правления и членов правления Товарищества собственников общее собрание членов Товарищества собственников избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов этого Товарищества. Товарищество собственников вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

4.27. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников избирается на один год в составе не менее трех человек. В состав ревизионной комиссии (ревизором) Товарищества собственников не могут быть избраны председатель правления, члены правления Товарищества собственников, их близкие родственники и свойственники.

4.28. Ревизионная комиссия Товарищества собственников из своего состава избирает председателя.

4.29. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания членов Товарищества собственников по письменному требованию его членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

4.30. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников подотчетна только общему собранию членов Товарищества собственников.

4.31. В случае прекращения членства в Товариществе собственников либо отказа от полномочий члена ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников может быть избран новый член ревизионной комиссии (ревизор) на оставшийся срок действия полномочий ревизионной комиссии (ревизора).

4.32. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников:

4.32.1. контролирует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением, председателем правления, членами Товарищества собственников в процессе деятельности этого Товарищества;

4.32.2. проводит не реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников;

4.32.3. дает заключения общему собранию членов Товарищества собственников по отчетам правления и председателя правления Товарищества собственников;

4.32.4. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества собственников о своей деятельности.

4.33. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников или аудитора общее собрание членов Товарищества собственников не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс Товарищества собственников.

4.34. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников и (или) финансовых нарушений со стороны правления и (или) председателя правления Товарищества собственников ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников в десятидневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания членов Товарищества собственников.

5. ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ПЕРСОНАЛ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

5.1. Трудовые отношения в Товариществе собственников, включая вопросы найма и увольнения работников, режима их труда и отдыха, условия оплаты труда, гарантии и компенсации, регулируются законодательством о труде.

5.2. Условия трудовых договоров не могут ухудшать положение обслуживающего персонала Товарищества собственников по сравнению с условиями, предусмотренными законодательством Республики Беларусь.

6. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

6.1. Товарищество собственников может быть реорганизовано или ликвидировано по решению:

6.1.1. общего собрания его членов при условии выбора этим собранием иного способа управления общим имуществом, за исключением случаев гибели или уничтожения недвижимого имущества;

6.1.2. хозяйственного суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

6.1.3. собственника объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества к одному собственнику.

6.2. Реорганизация или ликвидация Товарищества собственников осуществляется в порядке, установленном законодательными актами.

6.3. При ликвидации Товарищества собственников создается ликвидационная комиссия, состав которой определяется органом, принявшим решение о ликвидации.

6.4. С момента создания ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества собственников.

6.5. Ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс и представляет его общему собранию для утверждения. Имущество Товарищества собственников, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества собственников пропорционально размеру их доли в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

6.6. Ликвидационная комиссия несет ответственность за ущерб, причиненный ею Товариществу собственников, его членам, третьим лицам, в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

6.7. Ликвидационная комиссия сообщает о ликвидации этого Товарищества в орган, осуществивший его регистрацию.

**Председатель собрания
учредителей-участников
совместного домовладения** _____ / _____