

Утвержден
решением общего собрания
участников совместного домовладения
протокол № 1 от «20» января 2016 г.

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
«НАИМЕНОВАНИЕ ТС»
ТС «НАИМЕНОВАНИЕ»

СТАТУТ
ТАВАРЫСТВА ЎЛАСНІКАЎ
«НАИМЕНОВАНИЕ»
ТУ «НАИМЕНОВАНИЕ»

город Минск
2016

1. ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

1.1. Товарищество собственников «НАИМЕНОВАНИЕ» (далее – Товарищество собственников) создается и действует в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее - Кодекс), Указом Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 г. № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» (с учетом изменений в действующей редакции), Гражданским кодексом Республики Беларусь, Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 г. № 1 «О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования» (с учетом изменений в действующей редакции), иными актами законодательства Республики Беларусь.

Решение о создании Товарищества собственников принято на общем собрании дольщиков, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества.

Товарищество собственников осуществляет управление общим имуществом на базе следующего объекта недвижимого имущества (строящийся многоквартирный жилой дом):

- "Многokвартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения № 19 по генплану в жилом квартале пр. Дзержинского - пр. Любимова - ул. Семашко" (2 -я очередь строительства); 220045, г. Минск, ул. Чюрлёниса, 24.

Полное наименование Товарищества собственников на русском языке: Товарищество собственников «НАИМЕНОВАНИЕ».

Сокращенное наименование на русском языке: ТС «Наименование».

Полное наименование на белорусском языке: Таварыства ўласнікаў «НАИМЕНОВАНИЕ».

Сокращенное наименование на белорусском языке: ТУ «НАИМЕНОВАНИЕ».

1.2. Местонахождение Товарищества собственников: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Чюрлёниса, д.24, помещение Товарищества собственников.

1.3. Товарищество собственников - организация, создаваемая собственниками жилых и (или) нежилых помещений в целях сохранения и содержания общего имущества, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных Кодексом и настоящим Уставом, в том числе для обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома, указанного в части третьей пункта 1.1. настоящего Устава, пользования квартирами этого дома.

Предметом деятельности Товарищества является управление общим имуществом жилого дома, в т.ч. встроенно-пристроенными помещениями, указанного в части третьей пункта 1.1. настоящего Устава, а также организация обслуживания общего имущества этого жилого дома, в т.ч. встроенно-пристроенных помещений, обеспечение его сохранности, содержания и эксплуатации.

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 создано без ограничения срока его деятельности.

1.6. Товарищество собственников имеет право:

1.6.1. выбирать способ управления общим имуществом непосредственно Товариществом собственников или организацией, управляющей общим имуществом;

1.6.2. пользоваться кредитами банков и (или) ссудами, займами других лиц;

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

- 1.6.4. осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;
 - 1.6.5. производить в установленном законом порядке перепланировку недвижимого имущества совместного домовладения;
 - 1.6.6. распоряжаться имуществом Товарищества собственников;
 - 1.6.7. заключать договоры на предоставление коммунальных и других необходимых услуг;
 - 1.6.8. заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;
 - 1.6.9. оказывать услуги собственникам;
 - 1.6.10. требовать в порядке, установленном законодательством, от членов Товарищества собственников компенсации за неуплату коммунальных услуг, расходов по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту) общего имущества, платежей за пользование установленными решением высшего органа управления Товарищества собственников дополнительными жилищно-коммунальными услугами, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;
 - 1.6.11. осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания Товарищества собственников;
 - 1.6.12. представлять интересы членов Товарищества собственников 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 Республики Беларусь и настоящему Уставу.
- 1.7. Товарищество собственников обязано обеспечивать:
 - 1.7.1. организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;
 - 1.7.2. сохранность общего имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;
 - 1.7.3. соблюдение интересов членов Товарищества собственников при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между его членами расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;
 - 1.7.4. внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества;
 - 1.7.5. соблюдение требований настоящего Устава, Жилищного кодекса, иных актов законодательства.
 - 1.8. Товарищество собственников не отвечает по обязательствам своих членов.

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 граждане и организации, являющиеся участниками совместного домовладения. Членами Товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не

принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, - со дня государственной регистрации Товарищества собственников.

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 и контрольные 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. обращаться к общему собранию (собранию уполномоченных) с предложениями, заявлениями, жалобами;

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

2.4. Члены Товарищества собственников обязаны:

2.4.1. нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством;

2.4.2. соблюдать положения, условия и требования настоящего Устава, выполнять решения общего собрания членов Товарищества собственников (далее - общее собрание), (собрания уполномоченных), правления Товарищества собственников, председателя правления Товарищества собственников (далее - председатель правления), иных органов Товарищества собственников, принятые в пределах их компетенции и полномочий в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;

2.4.3. своевременно вносить платежи, в том числе вступительный, членские, целевые и дополнительные взносы, в размерах, установленных законодательством Республики Беларусь, настоящим Уставом, решениями общего собрания (собрания уполномоченных);

2.4.4. исполнять взятые на себя обязательства по отношению к товариществу собственников;

2.4.5. оказывать содействие Товариществу собственников в осуществлении им своей деятельности;

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

2.4.7. соблюдать требования жилищного и иного законодательства, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями и их эксплуатации;

2.4.9. заключать договор с Товариществом собственников на техническое обслуживание жилых (нежилых) помещений, а также со специализированными организациями на предоставление отдельных видов коммунальных услуг;

2.4.10. производить за свой счет ремонт занимаемого жилого (нежилого) помещения;

2.4.11. 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 государственной или частной собственности жилых и (или) нежилых помещениях с соблюдением требований законодательства Республики Беларусь, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

2.6. При приобретении в собственность жилых и (или) нежилых помещений, иного

недвижимого имущества совместного домовладения новый собственник становится членом Товарищества собственников с момента возникновения у него права собственности.

2.7. Правление (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).

2.8. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

прекращение права собственности члена товарищества на объекты недвижимого имущества;

смерть гражданина - члена Товарищества собственников;

ликвидация юридического лица - члена Товарищества собственников;

отчуждение собственником имущества;

иные основания, предусмотренные законодательными актами и настоящим Уставом.

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

2.10. Сведения о каждом члене Товарищества собственников отражаются в реестре членов Товарищества собственников, прилагаемом к настоящему Уставу.

3. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

3.1. Имущество Товарищества собственников формируется в соответствии с настоящим Уставом за счет вступительных и иных взносов (членских, целевых, дополнительных), обязательных платежей его членов, доходов от хозяйственной деятельности товарищества, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных поступлений.

3.2. Для обеспечения деятельности Товарищества собственников его члены уплачивают вступительный взнос.

Размер вступительного взноса, порядок его внесения и расходования определяется решением общего собрания (собранием уполномоченных) Товарищества собственников.

3.3. Каждый член Товарищества собственников ежемесячно вносит денежные средства на цели, связанные с деятельностью этого Товарищества, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, ревизора – членские взносы. Размер членских взносов, порядок их внесения и расходования определяются настоящим Уставом, если иное не установлено решением общего собрания (собранием уполномоченных) Товарищества собственников. Решение о вознаграждении и его размере членов правления, ревизора принимается общим собранием по результатам хозяйственной и финансовой деятельности в предшествующем финансовом году.

3.4. Для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных общим собранием (собранием уполномоченных) Товарищества собственников, каждый член этого Товарищества вносит целевые взносы на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных). Размер целевых взносов, порядок их внесения и расходования определяются общим собранием (собранием уполномоченных) Товарищества собственников.

Размер целевого взноса определяется пропорционально принадлежащей каждому собственнику доле в общем имуществе совместного домовладения исходя из общей стоимости затрат на дополнительное финансирование работ и мероприятий, утвержденных общим собранием (собранием уполномоченных).

3.5. Убытки Товарищества собственников возмещаются за счет резервного фонда (в случае его создания) или других средств, а при их отсутствии - за счет реализации имущества товарищества либо дополнительных взносов членов товарищества.

Размер дополнительных взносов, порядок их внесения и расходования определяются решением общего собрания (собранием уполномоченных) Товарищества собственников.

Размер дополнительного взноса определяется пропорционально принадлежащей каждому собственнику доле в общем имуществе совместного домовладения исходя из размера убытков, покрываемых на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных).

3.6. Доходы, полученные Товариществом собственников в результате хозяйственной деятельности, используются только на цели деятельности товарищества.

3.7. Финансово-хозяйственную деятельность Товарищество собственников осуществляет на основе годовой сметы доходов и расходов, разработанной его правлением (председателем) и утвержденной общим собранием.

В течение года по представлению правления (председателя) общее собрание может вносить изменения в смету доходов и расходов Товарищества собственников.

3.9. Расходы по отоплению, электро-, газо- и водоснабжению, канализации производятся собственниками жилых (нежилых) помещений - участниками Товарищества собственников по тарифам, установленным для физических лиц, проживающих в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также по тарифам для юридических лиц соответственно.

3.10. 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 (собранием уполномоченных).

4. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ

4.1. Органами управления Товарищества собственников являются:
общее собрание членов Товарищества собственников (далее – общее собрание);
собрание уполномоченных членов Товарищества собственников (далее – собрание уполномоченных);
правление Товарищества собственников (далее – правление);
председатель правления Товарищества собственников (далее – председатель правления).

4.2. Высшим органом управления Товарищества собственников является общее собрание.

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 десяти членов товарищества.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода или исключения из членов Товарищества собственников, отказа от своих полномочий, смерти, неисполнения или ненадлежащего исполнения уполномоченным своих обязанностей либо обязанностей члена Товарищества собственников, в иных случаях, предусмотренных настоящим Уставом.

4.3. Каждый член Товарищества собственников на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным его доле в праве собственности на общее имущество совместного домовладения. Уполномоченный на собрании уполномоченных -

количеством голосов, равное сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов Товарищества собственников.

В случае единогласного решения всех собственников совместного домовладения каждый член Товарищества собственников на общем собрании может иметь один голос.

Вместо члена Товарищества собственников в заседании общего собрания может участвовать его представитель, действующий на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо председателем правления Товарищества собственников.

Уполномоченные члены Товарищества собственников не могут передавать свои полномочия другим лицам.

4.4. Общее собрание членов Товарищества Собственников созывается правлением Товарищества собственников не реже одного раза в год, собрание уполномоченных – по мере необходимости. Собрания уполномоченных членов Товарищества собственников проводятся по решению правления Товарищества собственников, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии или членов Товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества. Такое решение (предложение или требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня собрания уполномоченных членов Товарищества собственников.

Правление Товарищества собственников обязано принять решение о созыве собрания уполномоченных членов Товарищества собственников в течение семи дней с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, письменного требования ревизионной комиссии или членов Товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.

Правление Товарищества собственников может отказать в проведении собрания уполномоченных членов Товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, установленный первым абзацем настоящего пункта. При отказе правления Товарищества собственников в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения такого собрания вправе сами созвать собрание уполномоченных членов Товарищества собственников. Инициаторы проведения такого собрания информируют членов Товарищества собственников о принятом ими решении в порядке, установленном пунктом 4.5 настоящего Устава.

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

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

4.6. Общее собрание членов Товарищества собственников является правомочным, если на нем присутствуют члены Товарищества собственников, 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.

4.7. В случае отсутствия кворума правление Товарищества собственников, инициаторы проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников назначают новую дату, место и время его проведения.

Общее собрание (собрание уполномоченных) может быть созвано не позднее тридцати дней с даты несостоявшегося общего собрания (собрания уполномоченных). Повторное общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены этого товарищества, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных - если на нем присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

4.8. К исключительной компетенции общего собрания Товарищества собственников относятся:

4.8.1. выбор способа управления общим имуществом в порядке, предусмотренном законодательством;

4.8.2. внесение изменений и (или) дополнений в устав Товарищества собственников;

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

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

4.8.5. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества собственников, сроков их внесения, размера пени за несвоевременное их внесение;

4.8.6. 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);

4.8.7. 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;

4.8.8. 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;

4.9. К исключительной компетенции собрания уполномоченных относятся:

4.9.1. определение основных направлений деятельности этого товарищества;

4.9.2. прием в члены Товарищества собственников и исключение из членов Товарищества собственников;

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

4.9.4. утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений, годовых отчетов и балансов на основании заключения ревизионной комиссии или аудитора.

4.9.5. 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;

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

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

4.9.8. заслушивание отчетов о деятельности уполномоченных, членов правления, председателя правления.

4.10. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников, не могут быть переданы для решения другим органам управления Товарищества собственников.

4.11. Общее собрание (собрание уполномоченных) вправе рассматривать другие вопросы, связанные с деятельностью Товарищества собственников, а также вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества собственников.

4.12. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) принимаются простым большинством голосов присутствующих на правомочном общем собрании (собрании уполномоченных). За исключением вопросов указанных в пунктах:

4.8.3., 4.8.5, 4.8.7, 4.9.4 - с согласия двух третей участников совместного домовладения, присутствовавших на общем собрании или принявших участие в письменном опросе;

4.8.6. - об увеличении размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки либо о передаче надстроенного и (или) пристроенного объекта недвижимого имущества во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения либо иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения, - с согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения, а в случае уменьшения размера общего имущества - с согласия всех участников совместного домовладения.

4.8.8. - с согласия всех участников совместного домовладения.

4.13. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Товарищества собственников.

4.14. 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.

Бюллетень должен содержать:

повестку дня общего собрания членов Товарищества собственников;

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

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

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

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

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.

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.

4.15. Правление избирается общим собранием членов Товарищества собственников на срок пять лет и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления.

Количественный и персональный состав правления определяется общим собранием.

4.16. К компетенции правления относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества собственников в соответствии с законодательством, уставом Товарищества собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников;

учет членов Товарищества собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества собственников;

назначение из числа членов правления по предложению председателя правления его заместителя, освобождение заместителя председателя правления от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления и его заместителем;

рассмотрение обращений членов и работников Товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции собрания уполномоченных членов Товарищества собственников;

созыв очередных и внеочередных собраний уполномоченных членов Товарищества собственников, организация их подготовки и проведения;

подготовка ежегодного отчета о работе правления Товарищества собственников для представления общему собранию членов Товарищества собственников;

организация хозяйственной деятельности Товарищества собственников;

другие вопросы, отнесенные к его компетенции и решениями собрания уполномоченных членов Товарищества собственников.

4.17. Председатель правления Товарищества собственников избирается общим собранием из числа членов Товарищества собственников или принимается на работу по трудовому договору (контракту) в Товариществе собственников на срок до пяти лет.

Председателем правления Товарищества собственников избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование. После избрания председатель обязан пройти образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом и пройти согласование в местном исполнительном и распорядительном органе в порядке, установленном законодательством.

В исключительных случаях председателем правления может быть избран гражданин, не имеющий образования, предусмотренного частью второй настоящего пункта, с учетом деловых и профессиональных знаний, умений и навыков, наличия опыта работы в сфере управления общим имуществом.

4.18. Правление созывается его председателем, а в случае его отсутствия – заместителем председателя по мере необходимости и является правомочным при участии в нем не менее двух третей членов правления.

4.19. Председатель правления 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 собранием уполномоченных.

4.20. К компетенции председателя правления Товарищества собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества собственников в пределах полномочий, определенных Жилищным кодексом, настоящим Уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с Жилищным кодексом и законодательством о труде;

организация и проведение заседаний правления Товарищества собственников;

организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных), правления;

заключение договоров и соглашений от имени Товарищества собственников;
утверждение должностных инструкций штатных работников Товарищества собственников, утверждение штатного расписания этого товарищества после его согласования с собранием уполномоченных членов Товарищества собственников;
принятие на работу и увольнение работников Товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;
издание распоряжений, обязательных для исполнения работниками Товарищества собственников, в целях реализации решений общего собрания (собрания уполномоченных), правления;
совершение действий без доверенности от имени Товарищества собственников, представление его интересов в суде, государственных органах, других организациях, выдача доверенности на представление интересов Товарищества собственников, подписание платежных документов, выдача справок;
осуществление расчетов за поставленные энергоресурсы;
осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательством и настоящим уставом.

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

4.22. Председатель правления обязан:

осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;
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;

обеспечивать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;

повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет в установленном порядке.

4.23. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества собственников, председателя правления и членов правления Товарищества собственников собрание уполномоченных избирает ревизионную комиссию из числа членов этого товарищества. Товарищество собственников вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

4.24. Ревизионная комиссия Товарищества собственников (далее – ревизионная комиссия) избирается на три года в составе не менее трех человек.

В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны председатель правления, члены правления Товарищества собственников, их близкие родственники и свойственники.

Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

4.25. Ревизионная комиссия:

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

проводит один раз в год проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников;

дает заключения собранию уполномоченных членов Товарищества собственников по отчетам правления и председателя правления Товарищества собственников;

отчитывается перед собранием уполномоченных членов Товарищества собственников о своей деятельности.

4.26. Без заключения ревизионной комиссии или аудитора собрание уполномоченных не вправе утверждать финансовый отчет, годовой баланс и общий размер платежей.

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

В случае прекращения членства в товариществе собственников либо отказа от полномочий члена ревизионной комиссии может быть избран новый член ревизионной комиссии на оставшийся срок действия полномочий ревизионной комиссии.

4.28. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии Товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение собрания уполномоченных 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.

4.29. Ревизионная комиссия Товарищества собственников подотчетна только собранию уполномоченных членов Товарищества собственников.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Член Товарищества собственников вправе подать в высший орган управления Товарищества собственников жалобу на решения и действия (бездействие) членов правления и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора). Такая жалоба подлежит рассмотрению высшим органом управления Товарищества собственников по существу на ближайшем заседании этого органа.

В случае несогласия с решением, вынесенным высшим органом управления Товарищества собственников по его жалобе, член Товарищества собственников вправе обжаловать такое решение в местный исполнительный и распорядительный орган, а при несогласии с вынесенным этим органом по жалобе решением — в суд.

Жалобы, связанные с деятельностью Товарищества собственников и его членов (кроме указанных в п. 1 настоящего раздела) член Товарищества собственников вправе подавать в правление, которое обязано рассмотреть ее по существу на ближайшем своем заседании.

В случае несогласия с решением, вынесенным правлением по его жалобе, член Товарищества собственников вправе обжаловать такое решение в высший орган управления Товарищества собственников.

5.2. Споры между Товариществом собственников и его членами, другими гражданами и организациями рассматриваются в судебном порядке.

6. ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ПЕРСОНАЛ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

6.1. 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.

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

7. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

7.1. Товарищество собственников может быть ликвидировано по решению:

общего собрания его членов. При этом общее собрание должно выбрать иной способ управления недвижимым имуществом совместного домовладения, за исключением случая гибели или уничтожения недвижимого имущества совместного домовладения;

хозяйственного суда по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством;

собственника недвижимого имущества совместного домовладения в случае, если право собственности на недвижимое имущество совместного домовладения в целом перешло к одному собственнику.

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

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

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.

7.4. Ликвидационная комиссия несет ответственность за ущерб, причиненный ею товариществу собственников, его членам, третьим лицам, в соответствии с законодательством.

7.5. Ликвидационная комиссия сообщает о ликвидации Товарищества собственников в орган, осуществивший его регистрацию.

8. КОНТРОЛЬ ЗА СОЗДАНИЕМ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ

8.1. Контроль за созданием и деятельностью Товарищества собственников осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, а также иными государственными органами в порядке, предусмотренном законодательством.

8.2. Местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории:

осуществляют координацию деятельности товариществ собственников и контроль за ней;

принимают меры по защите прав и законных интересов членов Товариществ собственников;

согласовывают кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления Товарищества собственников;

вносят в случае отсутствия у Товарищества собственников кандидатуры для ее избрания председателем правления на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников кандидатуру на должность председателя правления;

вносят предложение о проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников;

назначают уполномоченное лицо в случае, если Товарищество собственников не обеспечивает должным образом сохранность, содержание и эксплуатацию общего имущества, организацию работы его органов управления. При этом председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников заключается с уполномоченным лицом, являющимся физическим лицом, трудовой договор (контракт), а с уполномоченным лицом, являющимся юридическим лицом, - гражданско-правовой договор;

осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

8.3. Местные исполнительные и распорядительные органы содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление общим имуществом, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

9. ЗАСТРОЙЩИК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Наименование юридического лица:

Иностранное строительное унитарное предприятие «Атлант-М Строй».

Адрес:

юридический адрес: г. Минск, ул. Шаранговича, д. 22, комн. 201;

почтовый адрес: 220037, пер. Козлова, 7Б.

Данные о государственной регистрации: зарегистрировано Минским городским исполнительным комитетом 01.04.2014 г. в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 800005787

ФИО Председателя