

УТВЕРЖДЕН
протоколом общего собрания
членов товарищества
собственников
«_____»
от «___» _____ 20__ г. № _

УСТАВ
товарищества собственников «Слобода-2018»

СТАТУТ
таварыства ўласнікаў «Слабада-2018»

2018

1. ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

1.1. Товарищество собственников создано и действует в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 14.10.2010г. №538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков», Жилищным кодексом Республики Беларусь от 28.08.2012 N 428-3, другими актами законодательства Республики Беларусь.

Товарищество собственников создается для управления общим имуществом многоквартирного жилого дома объекта строительства: «Многоквартирный жилой дом в аг.Слобода Озеричко-Слободского сельсовета Смолевичского района Минской области».

Наименование товарищества собственников:

на русском языке - товарищество собственников «Слобода-2018»;

сокращенное наименование на русском языке: ТС «Слобода-2018»;

на белорусском языке - таварыства ўласнікаў «Слабада-2018»;

сокращенное наименование на белорусском языке: ТУ «Слабада-2018».

1.2. Местонахождение товарищества собственников: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Красная, дом 7, помещение товарищества собственников.

1.3. Товариществом собственников является объединение собственников жилых и нежилых помещений, создаваемое в целях обеспечения сохранности и содержания недвижимого имущества совместного домовладения, пользования этим имуществом.

1.4. Товарищество собственников является юридическим лицом, имеет расчетный счет и печать со своим наименованием.

Товарищество собственников является некоммерческой организацией, 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;

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, перепланировку общего имущества;

1.6.5. распоряжаться имуществом товарищества собственников;

1.6.6. заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

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

1.6.8. 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;

1.6.9. осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания товарищества собственников;

1.6.10. вправе размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем по решению общего собрания товарищества собственников;

1.6.11. совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

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

2.4. Члены товарищества собственников обязаны:

2.4.1. соблюдать положения настоящего Устава, выполнять решения общего собрания членов товарищества (далее - общее собрание) и его правления;

2.4.2. своевременно вносить платежи в размерах, установленных законодательством Республики Беларусь и решениями общего собрания;

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

2.6. При приобретении в собственность недвижимого имущества совместного домовладения новый собственник становится членом товарищества собственников с момента возникновения у него права собственности.

2.7. Правление (председатель) товарищества собственников в течение месяца с даты возникновения права собственности у нового собственника вносит соответствующие изменения в реестр членов товарищества собственников.

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;

иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и Уставом товарищества собственников.

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

2.10. Сведения о каждом члене товарищества собственников отражаются в реестре членов товарищества собственников.

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, в том числе безвозмездной помощи.

Расходование денежных средств и использование имущества товарищества собственников осуществляется в интересах товарищества собственников и его членов.

3.2. Для обеспечения деятельности товарищества собственников его члены уплачивают вступительные взносы.

При вступлении в товарищество собственников новый член товарищества собственников не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты регистрации права собственности на жилое и (или) нежилое помещение обязан перечислить на расчетный счет товарищества вступительный взнос в размере, определяемом общим собранием.

От вступительного взноса освобождаются лица, ставшие членом товарищества собственников вследствие перехода права собственности на жилое и (или) нежилое помещение в порядке наследования, в результате сделки по отчуждению имущества близкому родственнику и (или) аффилированному лицу (для юридических лиц).

3.3. Для пополнения основных и оборотных средств товарищества собственников общее собрание может принять решение о сборе дополнительных взносов. Размер и порядок внесения дополнительных взносов определяются общим собранием.

3.4. На содержание и ремонт общих элементов совместного домовладения все собственники в совместном домовладении вносят дополнительные платежи в сроки, установленные общим собранием.

Размеры этих платежей определяются пропорционально принадлежащей каждому собственнику доле в общем имуществе совместного домовладения, исходя из общей стоимости затрат на эксплуатацию и ремонт общего имущества, содержание придомовых территорий, 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. 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.

3.7. Расходы по отоплению, электро-, газо- и водоснабжению, канализации и иным

предоставленным жилищно-коммунальным услугам производятся собственниками недвижимого имущества - участниками товарищества в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

3.8. Убытки товарищества собственников возмещаются за счет виновных лиц, а также по решению общего собрания 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.

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, правление товарищества и председатель правления товарищества.

4.2. Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание. При наличии в товариществе собственников более пятидесяти членов высшим органом управления может являться собрание уполномоченных.

Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более двух третей членов товарищества собственников, из числа членов этого товарищества. Количество уполномоченных определяется на общем собрании 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, в иных случаях, предусмотренных уставом товарищества собственников.

4.3. Каждый член товарищества собственников на общем собрании обладает 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.

4.4. Общее собрание созывается правлением товарищества собственников (председателем) по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередное собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе его правления (председателя), местного исполнительного и распорядительного органа, членов товарищества, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от общего числа голосов всех членов товарищества собственников, а также по требованию ревизионной комиссии (ревизора).

4.5. Письменное уведомление о проведении общего собрания должно быть направлено правлением товарищества собственников (председателем) каждому члену товарищества. В уведомлении указывается инициатор проведения общего собрания, место и время его проведения, повестка дня. Повестка дня может быть дополнена или изменена решением общего собрания.

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.

Вместо члена товарищества собственников на общем собрании 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

Общее собрание избирает председателя собрания, который ведет собрание и обеспечивает оформление его протокола.

4.7. В случае отсутствия кворума правление товарищества собственников или его председатель назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано не позднее 30 дней с даты несостоявшегося собрания. В этом случае общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества собственников или их представители, обладающие более половины голосов от общего числа голосов всех членов товарищества.

4.8. К исключительной компетенции общего собрания (собрание уполномоченных) относится:

4.8.1. внесение изменений и (или) дополнений в устав товарищества собственников;

4.8.2. определение основных направлений деятельности этого товарищества;

4.8.3. прием в члены товарищества собственников и исключение из членов товарищества собственников;

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

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

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

4.8.7. утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений, актов ревизионной комиссии;

4.8.8. 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;

4.8.9. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников, определение порядка покрытия убытков;

4.8.10. 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;

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

4.8.12. 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;

4.8.13. принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников.

4.8.14. образование специальных фондов товарищества собственников;

4.8.15. решение вопросов отчуждения общих элементов и получения кредитов;

4.8.16. принятие решений о реконструкции недвижимого имущества совместного домовладения или возведении новых зданий, сооружений;

4.9. Общее собрание вправе рассматривать другие вопросы, связанные с деятельностью товарищества собственников.

4.10. Решение по вопросу выбора способа управления общим имуществом считается принятым, если на общем собрании участников совместного домовладения либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за него проголосовали более двух третей участников совместного домовладения от общего количества всех участников совместного домовладения.

Решения по вопросам, касающимся управления общим имуществом, отчуждения либо передачи общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы членов товарищества собственников, считаются принятыми, если на общем собрании членов товарищества собственников либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за них проголосовали более двух третей членов товарищества собственников от их общего количества.

По вопросу уменьшения размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки решение считается принятым, если на общем собрании членов товарищества собственников либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за него проголосовали единогласно все члены товарищества собственников.

Решение по вопросу реорганизации и ликвидации товарищества собственников, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов считается принятым, если на общем собрании членов товарищества собственников либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за него проголосовали единогласно все члены товарищества собственников.

Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников, считаются принятыми, если на общем собрании, на котором присутствуют члены товарищества собственников, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за их принятие проголосовали члены товарищества собственников, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

Решения по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции собрания уполномоченных, считаются принятыми, если на собрании уполномоченных, на котором присутствуют уполномоченные, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества, за их принятие проголосовали уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества;

4.11. По решению правления (председателя) товарищества собственников вместо созыва общего собрания может проводиться письменный опрос (заочное голосование) членов товарищества по вопросам, включенным в повестку дня.

Письменное уведомление о проведении заочного голосования должно содержать сведений, установленные Жилищным кодексом Республики Беларусь.

При проведении заочного голосования членам товарищества собственников рассылается или вручается под роспись опросный лист, содержащий однозначную формулировку вопроса и предлагаемые варианты ответа. Член товарищества собственников возвращает опросный лист с выбранным вариантом ответа и личной подписью до даты окончания голосования, указанной в письменном уведомлении. Оформление протокола общего собрания членов товарищества собственников осуществляется председателем собрания членов товарищества собственников, либо членами правления товарищества собственников.

Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в

нем приняли участие члены товарищества собственников или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

4.12. Исполнительным органом товарищества собственников является его правление, подотчетное общему собранию. Количественный состав правления определяется общим собранием.

4.13. Персональный состав правления товарищества собственников избирается общим собранием (собрание уполномоченных) сроком на пять лет. Председатель правления избирается общим собранием (собрание уполномоченных). Председатель правления товарищества собственников принимается на работу по трудовому договору (контракту) в товарищество собственников на срок до пяти лет в соответствии с Уставом товарищества собственников.

Председателем правления избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом, кандидатура которого подлежит согласованию местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.

В исключительных случаях председателем правления может быть избрано лицо, не имеющее образования, предусмотренного в части третьей настоящего пункта, с учетом деловых и профессиональных знаний, умений и навыков, наличия опыта работы в сфере управления общим имуществом.

4.14. К компетенции правления товарищества собственников относится:

4.14.1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством, уставом товарищества собственников и решениями общего собрания членов товарищества собственников;

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

4.14.3. 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);

4.14.4. рассмотрение обращений членов и работников товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества собственников;

4.14.5. созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных) членов товарищества собственников, организация их подготовки и проведения;

4.14.6. подготовка ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников для представления общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников;

4.14.7. организация хозяйственной деятельности товарищества собственников, в том числе сдача в аренду общего имущества совместного домовладения;

4.14.8. другие вопросы, отнесенные к его компетенции уставом товарищества собственников и решениями общего собрания (собраний уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.15. Правление созывается председателем, а в случае его отсутствия - членом правления, временно заменяющим председателя, не реже одного раза в три месяца и признается правомочным при участии в нем не менее двух третей членов правления.

4.16. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества собственников, находящимися на счете в банке, в соответствии с годовым планом финансово-хозяйственной деятельности и сметой доходов и расходов товарищества, утвержденными общим собранием.

4.17. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определенных Уставом товарищества собственников и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним;

организация хозяйственной деятельности товарищества собственников;
организация и проведение заседаний правления товарищества собственников;
организация исполнения решений общего собрания членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;
заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени товарищества собственников;
утверждение должностных инструкций штатных работников товарищества собственников;
принятие на работу и увольнение работников товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;
издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками товарищества собственников, в целях реализации решений общего собрания членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;
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 настоящим Кодексом и уставом товарищества собственников.

Председатель правления товарищества собственников обязан обеспечить:

надлежащее управление общим имуществом;
заключение участниками совместного домовладения договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту, капитальному ремонту, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, обращению с твердыми коммунальными отходами, техническому обслуживанию лифтов по типовым формам, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь, а также применение при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством;
предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги;
надлежащие эксплуатацию объектов недвижимого имущества и обслуживание придомовой территории (в случае наличия огражденной придомовой территории, предоставленной для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома), в том числе путем заключения на конкурсной основе соответствующих договоров;
принятие мер по устранению повреждений вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома в результате актов вандального характера (намеренных действий физического лица, повлекших разрушение, порчу вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома либо иное причинение ущерба таким помещениям), а также по устранению надписей и (или) изображений непристойного характера и приведению вспомогательных помещений недвижимого имущества в соответствие с обязательными для соблюдения требованиями технических нормативных правовых актов, в том числе посредством проведения текущего ремонта;
информирование ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, членов товарищества собственников или организации застройщиков о финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;
представление по требованию местного исполнительного и распорядительного органа информации о финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников, выполняемых работах (оказываемых услугах) по эксплуатации общего имущества;
начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями с использованием единой общереспубликанской информационной системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, в том числе через уполномоченные местными исполнительными и распорядительными органами организации, осуществляющие учет,

расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением;

а также 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;

выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и (или) общим собранием товарищества собственников .

4.18. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа членов товарищества или их представителей. Товарищество собственников вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

4.19. Ревизионная комиссия избирается на три года в составе не менее трех человек.

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

4.21. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

4.22. Ревизионная комиссия:

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

проводит не реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;

дает заключения общему собранию членов товарищества собственников по отчетам правления и председателя правления товарищества собственников;

отчитывается перед общим собранием членов товарищества собственников о своей деятельности.

4.23. Без заключения ревизионной комиссии (аудитора) общее собрание не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс товарищества собственников.

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

4.25. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии 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.

4.26. Ревизионная комиссия товарищества собственников подотчетна только общему собранию 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, ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

6.1. Товарищество собственников может быть реорганизовано или 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;

суда по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательными актами Республики Беларусь;

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

6.2. При ликвидации товарищества собственников создается ликвидационная комиссия, состав которой определяется органом, принявшим решение о ликвидации.

6.3. 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.

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

6.5. Ликвидационная комиссия сообщает о ликвидации этого товарищества в орган, осуществивший его регистрацию.

6.6. Реорганизация или ликвидация товарищества собственников осуществляется в порядке, установленном законодательными актами.