

УТВЕРЖДЕНО  
Решением общего собрания  
ТС «ул. г. Новополоцк»  
Протокол № от 2016г.

**УСТАВ**  
Товарищества собственников  
«ул. г. Новополоцк»

Республика Беларусь  
Новополоцк-2016

## 1. ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

1.1. Товарищество собственников создается в соответствии с Законом Республики Беларусь "О совместном домовладении" (далее - Закон), другими актами законодательства Республики Беларусь.

1.2. Наименование Общества:

на русском языке:

Полное – Товарищество собственников «ул. г. Новополоцк»  
Сокращенное – ТС «ул. г. Новополоцк»

на белорусском языке:

Полное – Таварыства уласнікаў «ул. г. Наваполацк»  
Сокращенное – ТУ «ул. . Наваполацк»

1.3. Местонахождение товарищества собственников: Республика Беларусь, г. Новополоцк, ул.

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

1.5. 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.

1.6. Товарищество собственников действует на основе самоуправления.

Товарищество собственников создано без ограничения срока его деятельности.

1.7.1 выбирать способ управления общим имуществом непосредственно товариществом собственников или организацией, управляющей общим имуществом;

1.7.2 пользоваться кредитами банков;

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

1.7.4 осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;

1.7.5 распоряжаться имуществом товарищества собственников;

1.7.6 заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

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

1.7.8 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;

1.7.9 осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания товарищества собственников;

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

1.8. Товарищество собственников обязано обеспечивать:

1.8.1. выполнять договорные обязательства;

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

1.8.3. обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей долевой собственностью, распределении между собственниками расходов по содержанию и ремонту недвижимого имущества совместного домовладения;

1.8.4. обеспечивать выполнение требований Закона и иных актов законодательства Республики Беларусь.

1.9. Товарищество собственников не отвечает по обязательствам своих членов, члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

## **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, включая государственные органы, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества 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 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 условия и требования 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, 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

2.5. Товарищество собственников не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность собственников совместного домовладения, осуществляющую 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) 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 жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество совместного домовладения;

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

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

отчуждение собственником имущества;

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.

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 за счет вступительных и иных взносов, платежей членов товарищества, доходов от его хозяйственной деятельности, субсидий, дотаций, прочих поступлений.

3.2. Для обеспечения деятельности товарищества собственников его члены уплачивают вступительный взнос в размере двух базовых величин.

Размеры вступительных взносов, порядок их внесения и расходования определяются решением общего собрания.

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 дотаций, 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) и утверждается 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 производятся собственниками жилых помещений - участниками товарищества

собственников по тарифам, установленным для физических лиц, проживающих в домах государственного и общественного жилищного фонда.

3.8. 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 по решению общего собрания.

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 или его председатель.

4.2. Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание.

4.3. Каждый член товарищества собственников на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

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

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) не реже одного раза в год. Внеочередное собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе его правления (председателя), 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 правлению 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 считается правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества собственников или их представители, обладающие более чем двумя третьими голосов от общего числа голосов всех членов товарищества. Общее собрание избирает председателя собрания, который ведет собрание и обеспечивает оформление его протокола.

4.7. В случае отсутствия кворума правление товарищества собственников (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 относится:

4.8.1. утверждение и изменение Устава товарищества собственников;

4.8.2. избрание состава правления (председателя) товарищества собственников, а также ревизионной комиссии (ревизора);

4.8.3. утверждение годового (полугодового) плана финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников и отчета о его выполнении, сметы доходов и расходов товарищества, актов ревизионной комиссии;

4.8.4. установление размера взносов и других платежей членов товарищества собственников, определение порядка покрытия убытков;

4.8.5. образование специальных фондов товарищества собственников;

4.8.6. рассмотрение жалоб на деятельность правления (председателя) товарищества собственников;

4.8.7. утверждение и изменение структуры, численности работников и штатного расписания, форм и условий оплаты труда, правил внутреннего трудового распорядка обслуживающего персонала товарищества собственников;

4.8.8. решение вопросов отчуждения общих элементов и получения кредитов;

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

4.8.10. реорганизация и ликвидация товарищества собственников;

4.8.11. сдача в аренду общего имущества совместного домовладения.

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

4.10. Решения общего собрания, за исключением вопросов, по которым требуется единогласие или квалифицированное большинство голосов (не менее двух третей голосов присутствующих на собрании), принимаются простым большинством голосов присутствующих на собрании членов товарищества собственников или их представителей.

Квалифицированным большинством голосов принимаются решения по вопросам, указанным в пунктах 4.8.1, 4.8.4, 4.8.9 - 4.8.11 настоящего Устава.

Уставом товарищества собственников может быть предусмотрен дополнительный перечень вопросов, решения по которым принимаются квалифицированным большинством голосов.

Единогласно принимаются решения по вопросам, указанным в пункте 4.8.8 настоящего Устава.

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.

Заочное голосование не распространяется на решение вопросов, предусмотренных пунктами 4.5 и 4.7 настоящего Устава в части указанных в них сроков. Письменное уведомление о проведении заочного голосования должно содержать помимо сведений, приведенных в пункте 4.5 настоящего Устава, указание о дате окончания голосования.

При проведении заочного голосования членам товарищества собственников рассыпается 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.

Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены товарищества собственников или их представители, обладающие более чем двумя третьими 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 путем собрания сроком на два года. Члены правления избирают из своего состава председателя правления на срок деятельности правления.

Председатель правления может быть избран также общим собранием.

Общее собрание может не избирать правление. В этом случае исполнительным органом товарищества собственников является председатель товарищества с объемом полномочий, предусмотренным пунктом 4.14 настоящего Устава.

4.14. К компетенции правления товарищества собственников (председателя) относится:

осуществление контроля за своевременным внесением собственниками установленных платежей и перечислением денежных средств по договорным обязательствам за предоставленные услуги;

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;

обеспечение ведения бухгалтерского учета и отчетности;

созыв и организация проведения общего собрания;

соблюдение товариществом собственников законодательства Республики Беларусь и настоящего Устава;

обеспечение сохранности общего имущества совместного домовладения, его содержание и ремонт;

выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

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

4.16. 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.

4.17. Председатель правления товарищества собственников избирается сроком на три года.

Председатель правления товарищества собственников:

обеспечивает выполнение решений правления;

действует без доверенности от имени товарищества;

подписывает платежные документы;

совершает сделки в соответствии с законодательством Республики Беларусь, решением общего собрания или правления товарищества собственников и настоящим уставом;

разрабатывает, согласовывает с правлением и выносит на утверждение общего собрания проекты структуры, штатного расписания, форм и условий оплаты труда, правил внутреннего трудового распорядка обслуживающего персонала товарищества собственников;

заключает договоры, в том числе трудовые, с обслуживающим персоналом товарищества собственника;

издает приказы и распоряжения, обязательные для исполнения всеми штатными сотрудниками товарищества собственников;

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

организует ведение делопроизводства товарищества собственников, в том числе реестра его членов;

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

4.18. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников общее собрание избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов товарищества или их представителей либо нанимает аудитора.

4.19. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается на два года.

4.20. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

4.21. Ревизионная комиссия (ревизор):

контролирует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и законодательства Республики Беларусь правлением, председателем правления, членами товарищества собственников в процессе осуществления ими деятельности, связанной с деятельностью товарищества собственников;

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

отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

4.22. Без заключения ревизионной комиссии (аудитора) общее собрание не вправе утверждать финансовый отчет, годовой баланс и общий размер платежей.

## **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, гарантий 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. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

6.1. Прекращение деятельности товарищества собственников осуществляется в случае его реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) или ликвидации.

6.2. Товарищество собственников ликвидируется:

если право собственности на недвижимое имущество совместного домовладения в целом перешло к одному собственнику;

в случае гибели или уничтожения недвижимого имущества совместного домовладения (по решению общего собрания);

по решению общего собрания при условии выбора этим собранием иного способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения;

по решению суда;

в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

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.

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.

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

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

## **7. УЧРЕДИТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

Учредителями товарищества собственников являются объединение собственников жилых и (или) нежилых помещений.