



УТВЕРЖДЕНО

решение общего собрания участников совместного
домовладения, проведенное путем письменного опроса
(протокол от 03 января 2022 года)

УСТАВ

**Товарищества собственников
«Паркинг по ул. Р. Люксембург»**

СТАТУТ

**Таварыства ўласнікаў
«Паркінг па вул. Р. Люксембург»**

г. Минск
2022

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников «Паркинг по ул. Р. Люксембург» (далее - товарищество собственников) создано в соответствии с решением общего собрания участников совместного домовладения от «03» января 2022 года на базе нескольких нежилых капитальных строений - сооружений автомобильных стоянок и здания подземного гаража-стоянки, расположенных по адресу по ул. Р. Люксембург №-151А, №-151Б, №-151В в г. Минске в соответствии с Законом Республики Беларусь от 8 января 1998 года «О совместном домовладении», другими актами законодательства.

1.2. Целью создания и деятельности товарищества собственников является управление общим имуществом совместного домовладения, возникшим в капитальных строениях — сооружениях автомобильных стоянок и здании подземного гаража-стоянки, расположенных по адресу по ул. Р. Люксембург №-151А, №-151Б, №-151В в г. Минске, используемых для хранения легкового автомобильного транспорта, направленное на обеспечение сохранности и содержания в надлежащем техническом и санитарном состоянии, решение вопросов владения, пользования этим имуществом, а также целью деятельности является создание гарантий социальной защищённости собственников недвижимого имущества совместного домовладения, а также управление, владение, пользование и содержание инфраструктуры, общей для жилого дома и гараж-стоянки, автомобильных стоянок, введенных в эксплуатацию в составе Объекта строительства «Группа многоэтажных жилых домов № 19, 20 по генплану по ул. Р. Люксембург» (далее по тексту Квартал).

1.3. Состав общего имущества определяется Застройщиком объекта «Группа многоэтажных жилых домов № 19, 20 по генплану по ул. Р. Люксембург» на основании проектной документации по итогам технической инвентаризации и указывается в передаточном акте.

Состав инфраструктуры, общей для Квартала определяется Застройщиком на основании проектной документации и включает в себя внутридворовые элементы озеленения и благоустройства автомобильные проезды и подходы, которые созданы для обеспечения многоквартирного дома, гараж-стоянки, автомобильных стоянок. Элементы инфраструктуры, общие для Квартала, поступают в совместное владение, пользование и эксплуатацию товариществ собственников, созданных в многоквартирном жилом доме и гараж-стоянки.

2. Наименование товарищества собственников:

Полное наименование на русском языке: **Товарищество собственников «Паркинг по ул. Р. Люксембург»;**

Сокращённое наименование на русском языке: **ТС «Паркинг по ул. Р. Люксембург»;**

Полное наименование на белорусском языке: **Таварыства ўласнікаў «Паркінг па вул. Р. Люксембург»;**

Сокращённое наименование на белорусском языке: **ТУ «Паркінг па вул. Р. Люксембург».**

3. Местонахождение товарищества собственников и местом хранения документов товарищества собственников является изолированное помещение, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Р. Люксембург, дом 151, помещение 1.

4. Товарищество собственников является некоммерческой организацией.

Товарищество собственников считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации, имеет расчётный счёт и печать со своим наименованием.

5. Товарищество собственников создано без ограничения срока его деятельности.

6. Товарищество собственников имеет право:

6.1. осуществлять деятельность, соответствующую целям создания товарищества собственников;

6.2. владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом товарищества собственников исходя из целей создания товарищества собственников;

6.3. изменять размер общего имущества совместного домовладения при наличии соответствующего решения общего собрания членов товарищества собственников, принятого в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Устава.

6.4. осуществлять управление общим имуществом совместного домовладения собственными силами или заключать договоры на оказание услуг по содержанию, техническому обслуживанию нежилого капитального строения (здания, сооружения), текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества совместного домовладения, оказание коммунальных и (или) дополнительных услуг с организациями и индивидуальными предпринимателями, предоставляющими такие услуги;

6.5. устанавливать размеры, состав и порядок внесения всех видов взносов, порядок внесения обязательных платежей;

6.6. требовать в порядке, установленном законодательством, от членов товарищества собственников уплаты взносов, обязательных платежей, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по их уплате;

6.7. обжаловать в установленном порядке решения государственных органов, иных организаций, действия (бездействие) должностных лиц, нарушающие права товарищества собственников и (или) его членов;

6.8. привлекать аудиторскую организацию либо аудитора – индивидуального предпринимателя для аудита своей бухгалтерской и (или) финансовой отчетности;

6.9. вступать в ассоциации (союзы) товариществ собственников и выходить из них;

6.10. обращаться с исками в суд от имени членов товарищества собственников по вопросам сохранности общего имущества совместного домовладения, устранения препятствий в пользовании общим имуществом совместного домовладения и иными исками в отношении общего имущества совместного домовладения;

6.11. представлять интересы членов товарищества собственников в отношениях, связанных с общим имуществом, а также в иных отношениях с третьими лицами в случаях, предусмотренных законодательством и (или) настоящим Уставом.

7. Товарищество собственников обязано:

7.1. обеспечивать управление общим имуществом совместного домовладения, а также исполнение обязанностей землепользователя в соответствии с законодательством об охране и использовании земель, обеспечивать надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества совместного домовладения;

7.2. обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом совместного домовладения, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между собственниками расходов на содержание и ремонт недвижимого имущества совместного домовладения;

7.3. обеспечивать организацию обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения, общего имущества и прилегающей территории;

7.4. сохранять общее имущество совместного домовладения и обеспечивать выполнение требований законодательства, в том числе по его эксплуатации, в своей деятельности;

7.5. обеспечивать расчет и начисление членам товарищества собственников обязательных платежей, взносов, дополнительных услуг, коммунальных услуг по общему имуществу совместного домовладения;

7.6. осуществлять иные функции и исполнять обязанности, предусмотренные законодательством.

8. Товарищество собственников не несёт ответственности по обязательствам своих членов, а члены товарищества собственников не несут ответственности по обязательствам товарищества.

ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

9. Членами товарищества собственников являются физические лица, индивидуальные предприниматели и юридические лица, которым принадлежит право собственности (право хозяйственного ведения, оперативного управления) на объекты недвижимого имущества (машино-места), а также доля в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

Члены товарищества собственников пользуются правами и несут обязанности, установленные законодательством и настоящим Уставом.

10. Члены товарищества собственников имеют право:

10.1. участвовать в деятельности товарищества собственников в порядке, определяемом законодательством и настоящим Уставом;

10.2. избирать и быть избранными в органы управления и контрольные органы товарищества собственников;

10.3. вносить предложения о совершенствовании деятельности товарищества собственников, об устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц;

10.4. получать сведения и документы, связанные с деятельностью товарищества собственников и его правления, знакомиться с данными бухгалтерского учёта, отчётности и другой документацией с соблюдением требований законодательства об информации, информатизации и защите информации;

10.5. передавать право участия в общем собрании членов товарищества собственников своему представителю в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;

10.6. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

11. Члены товарищества собственников обязаны:

11.1. соблюдать настоящий Устав, выполнять решения органов управления товарищества собственников и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, не противоречащие законодательству;

11.2. своевременно и в полном объеме уплачивать обязательные платежи в размерах, установленных в соответствии с законодательством, и взносы согласно настоящему Уставу и решениям общего собрания членов товарищества собственников;

11.3. участвовать в управлении товариществом собственников, присутствовать на общих собраниях его членов, исполнять свои обязательства перед товариществом собственников;

11.4. оказывать содействие товариществу собственников в осуществлении им своей деятельности;

11.5. соблюдать требования законодательства о совместном домовладении, не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам товарищества собственников;

11.6. предоставить председателю (правлению) товарищества собственников сведения, подлежащие включению в реестр членов товарищества собственников, в месячный срок со дня приобретения права собственности на объект недвижимого имущества;

11.7. использовать принадлежащие ему машино-места в соответствии с его целевым назначением и правилами эксплуатации капитальных строений, в которых машино-места расположены, производить за свой счет ремонт принадлежащих ему машино-мест;

11.8. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

12. Товарищество собственников не вправе ограничивать деятельность своих членов, осуществляемую в принадлежащих им на праве собственности объектах недвижимого имущества с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных норм и правил.

13. При приобретении в собственность (хозяйственное ведение, оперативное управление)

машино-мест новый собственник становится членом товарищества с момента возникновения у него соответствующего права.

14. Председатель (правление) товарищества собственников в течение трёх рабочих дней с даты получения сведений, указанных в подпункте 11.6 пункта 11 настоящего Устава, вносит соответствующие изменения и (или) дополнения в реестр членов товарищества собственников.

15. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:
прекращение (переход) права собственности (хозяйственное ведение, оперативное управление) на объекты недвижимого имущества;

смерть гражданина - собственника объектов недвижимого имущества;

ликвидация юридического лица - собственника недвижимого имущества;

иные основания, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

16. Сведения о каждом члене товарищества собственников отражаются в реестре членов товарищества собственников, который ведётся председателем (правлением) товарищества собственников и составляется им в месячный срок со дня государственной регистрации товарищества собственников.

ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

17. Имущество товарищества собственников формируется за счёт вступительных и иных взносов, обязательных платежей его членов, доходов от деятельности товарищества и прочих поступлений, не запрещённых законодательством.

18. Члены товарищества собственников уплачивают вступительный взнос - сумму денежных средств, предназначенную для покрытия расходов, связанных с деятельностью товарищества собственников, в том числе расходов, возникших с момента приемки объекта в эксплуатацию до момента оформления права собственности на машино-места собственниками.

Размер вступительного взноса для каждого члена товарищества собственников составляет три базовые величины, вне зависимости от количества принадлежащих члену товарищества машино-мест.

Вступительный взнос вносится каждым членом Товарищества собственников, приобретшим право собственности (право хозяйственного ведения, оперативного управления) на машино-место.

Срок оплаты вступительного взноса - не позднее десяти рабочих дней со дня государственной регистрации права собственности на машино-места.

19. Для пополнения основных и оборотных средств, покрытия убытков товарищества собственников общее собрание его членов может принять решение о сборе дополнительных взносов, в том числе целевых.

Размер и порядок уплаты дополнительных взносов определяются общим собранием членов товарищества собственников.

20. Для возмещение Товариществу собственников фактических расходов, которые не покрываются утвержденными законодательством тарифами, либо по которым тарифы не установлены всеми членами товарищества собственников ежемесячно не позднее 25-го числа месяца, следующего за отчетным вносятся обязательные платежи, которые определяются для каждого члена товарищества собственников от непокрытой тарифами суммы расходов, пропорционально доле члена товарищества в общей собственности, определяемой в общей площади всех объектов недвижимого имущества, расположенных в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях), на базе которых создано товарищество собственников.

Под фактическими расходами понимаются оплачиваемые товариществом собственников третьим лицам расходы по управлению, эксплуатации, содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества, в т.ч. общей инфраструктуры, основным

жилищно-коммунальным услугам, а также расходы на расчеты с персоналом товарищества собственников.

По решению общего собрания членов товарищества собственников может устанавливаться иной порядок распределения расходов на содержание общего имущества в случаях особого или исключительного пользования, управления и распоряжения общим имуществом отдельными собственниками, а также несоразмерного пользования им или коммунальными услугами.

21. Доходы, полученные товариществом собственников в результате осуществления деятельности, указанной в подпункте 6.9 пункта 6 настоящего Устава, используются только на цели деятельности товарищества.

22. Годовая смета доходов и расходов товарищества собственников разрабатывается председателем (правлением) товарищества собственников и утверждается общим собранием членов товарищества собственников.

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

23. Убытки товарищества собственников возмещаются за счёт резервного фонда (в случае его создания) или других средств, а при их отсутствии - за счёт реализации имущества товарищества собственников либо дополнительных взносов его членов по решению общего собрания членов товарищества собственников.

24. Товарищество собственников в целях аккумулирования финансовых средств для обеспечения своей деятельности может образовывать специальные фонды.

Порядок образования и расходования средств указанных фондов определяется общим собранием членов товарищества собственников.

УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ

25. Органами управления товарищества собственников являются:

высший орган управления: общее собрание членов товарищества собственников (собрание уполномоченных, если таковые избраны);

исполнительный орган управления: правление товарищества собственников, председатель правления товарищества собственников.

26. Право на участие в высшем органе управления товарищества собственников - общем собрании членов товарищества собственников (за исключением учредительного собрания) имеют лица, сведения о которых включены в реестр членов товарищества собственников или представившие сведения, подлежащие включению в реестр членов товарищества собственников.

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

Член товарищества собственников вправе передать свои полномочия на участие в общем собрании членов товарищества собственников другому члену товарищества или иному физическому лицу. Передача полномочий оформляется доверенностью, удостоверенной в соответствии с законодательством.

Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

28. Общее собрание членов товарищества собственников созывается правлением товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год до 31 марта.

Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников проводятся по решению правления товарищества собственников, по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников или членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от общего количества голосов

, принадлежащих членам товарищества собственников, а в случаях, предусмотренных законодательством - по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

Такое решение (письменное требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

Правление товарищества собственников обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников в течение семи календарных дней с даты получения письменного требования ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников или членов товарищества собственников.

При положительном решении правления товарищества собственников внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников должно быть созвано не позднее одного месяца с даты получения письменного требования, указанного в части третьей настоящего пункта.

Правление товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи письменного требования, установленный законодательством.

При отказе правления товарищества собственников в удовлетворении письменного требования либо непринятии им решения о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников или если такое собрание не было созвано в установленные сроки, ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников либо члены товарищества собственников вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников.

29. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников, за исключением общего собрания, проводимого в форме письменного опроса, размещается инициатором на информационных стендах, расположенных в нежилом капитальном строении (здании/сооружении), в котором существуют отношения по совместному домовладению, либо направляется каждому участнику совместного домовладения. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников должно быть направлено председателем (правлением) товарищества собственников каждому его члену не позднее десяти календарных дней до даты его проведения по почте заказным письмом с обратным уведомлением либо вручено ему лично под роспись, либо посредством СМС рассылки, или посредством электронной почты, предоставленной членами товарищества собственников.

В уведомлении указываются инициатор проведения общего собрания членов товарищества собственников, дата, место и время его проведения, повестка дня.

Повестка дня может быть дополнена или изменена решением общего собрания.

Если член товарищества собственников не может лично присутствовать на общем собрании (собрании уполномоченных) членов товарищества собственников, он вправе проголосовать до срочно путем подачи заявления в письменной форме, в том числе посредством электронной почты, отражающего его мнение по вопросам, предусмотренным повесткой дня в правление товарищества собственников, либо инициатору созыва внеочередного общего собрания (собрания

уполномоченных) членов товарищества собственников, если собрание проводится не по решению правления товарищества собственников, либо принять участие в общем собрании участников совместного домовладения через своего представителя, действующего на основании доверенности. Заявления, полученные до проведения общего собрания участников совместного домовладения, учитываются при подсчете кворума.

30. Общее собрание членов товарищества собственников считается правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества собственников или их представители, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества.

Общее собрание членов товарищества собственников, в том числе проводимое в форме письменного опроса, по вопросам реорганизации, ликвидации товарищества собственников, назнач

ения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов является правомочным (имеет кворум), если его участники обладают в совокупности не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих членам товарищества собственников.

Общее собрание членов товарищества собственников избирает председателя собрания, который ведёт собрание и обеспечивает оформление его протокола.

Протокол общего собрания членов товарищества собственников, в том числе проводимого путём письменного опроса, должен содержать следующие обязательные сведения:

место и время проведения общего собрания;

вопросы, включённые в повестку дня, и принятые по ним решения с указанием результатов голосования;

количество голосов членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании, и их наименование (фамилия, собственное имя, отчество (если такое имеется)).

31. В случае отсутствия кворума председатель (правление) товарищества собственников назначает новую дату, место и время проведения общего собрания членов товарищества собственников по той же повестке дня. Вновь назначенное общее собрание членов товарищества собственников может быть созвано в срок не ранее двух календарных дней и не позднее тридцати календарных дней с даты несостоявшегося собрания. В этом случае общее собрание членов товарищества собственников по той же повестке дня считается правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества собственников или их представители, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.

32. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников относятся:

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

32.2. избрание исполнительного органа управления товарищества собственников, досрочное прекращение его полномочий; определение лица, уполномоченного от имени товарищества собственников подписать трудовой договор (контракт) с председателем товарищества, в случае его избрания;

32.3. избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий;

32.4. утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, годового плана финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников и отчёта об их выполнении, актов ревизионной комиссии (ревизора);

32.5. утверждение сметы расходов на содержание органов управления и контроля товарищества собственников, определяемой в соответствии с законодательством, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;

32.6. установление размеров обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников;

32.7. изменение размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путём надстройки и (или) пристройки в порядке, установленном законодательством;

32.8. отчуждение или передача общего имущества в пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не делает невозможным для других членов товарищества собственников реализацию их прав собственности;

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

32.10. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества собственников, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта

или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;

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

32.12. утверждение годового отчёта и годового баланса товарищества собственников;

32.13. принятие решений об участии в объединении товариществ собственников;

32.14. установление (изменение) порядка пользования общим имуществом совместного домовладения членами Товарищества собственников, в том числе принятие решений о заключении договоров с третьими лицами о владении и пользовании общим имуществом;

32.15. установление (изменение) порядка использования фасада здания и мест общего пользования при предоставлении рекламодателям права на размещение рекламы.

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

34. Решения общего собрания членов товарищества собственников, за исключением вопросов, по которым требуется единогласие или квалифицированное большинство голосов, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании членов товарищества собственников за них проголосовали не менее половины членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании членов товарищества собственников, обладающих более чем половиной голосов членов товарищества собственников, принявших участие в этом собрании.

Квалифицированным большинством голосов (не менее двух третей, трёх четвертей) от общего количества членов товарищества собственников, принявших участие в этом собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих членам товарищества собственников, принявшим участие в общем собрании членов товарищества собственников принимаются решения по вопросам, предусмотренным в подпунктом 32.10 пункта 32 настоящего Устава.

Единогласно всеми членами товарищества собственников принимается решение по вопросам, предусмотренным в подпункте 32.7, в случае, если в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества площадь общего имущества уменьшается, и подпункте 32.8 пункта 32 настоящего Устава.

35. По решению председателя (правления) товарищества собственников вместо созыва общего собрания членов товарищества собственников решение общего собрания членов товарищества собственников может приниматься путём проведения письменного опроса. При этом каждому члену товарищества собственников направляется по почте заказным письмом с обратным уведомлением либо вручается ему лично под роспись бюллетень для голосования единого образца, утверждённого председателем 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;

информацию о доле участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество;

указание места представления заполненных бюллетеней, даты окончания голосования и даты заседания председателя (правления) товарищества собственников по вопросу подсчёта голосов и оформлению итогов письменного опроса.

Член товарищества собственников, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая своё мнение по вопросам повестки дня ("за", "против", "воздержался"), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене. Подсчёт голосов осуществляется председателем (правлением) товарищества собственников. Председатель (правление) вскрывает конверты на

своём заседании, которое проводится не ранее чем через пять рабочих дней после даты окончания письменного опроса, и оформляет протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается председателем (правлением) товарищества собственников и заверяется печатью товарищества собственников. Бюллетени для голосования хранятся в делах товарищества собственников в течение пяти лет, протоколы - постоянно.

Голосование, проведённое путём письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены товарищества собственников или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества.

36. Исполнительным органом товарищества собственников является правление товарищества собственников, председатель правления товарищества собственников, подотчётные общему собранию членов товарищества собственников. Количественный состав правления определяется общим собранием членов товарищества собственников.

37. Персональный состав правления товарищества собственников избирается общим собранием членов товарищества собственников из его членов сроком до 5 лет и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, за исключением случая, если количество оставшихся в нем членов станет менее 50 процентов от избранного количества членов правления и товарищество собственников будет обязано избрать новый состав правления.

Председатель правления товарищества собственников избирается общим собранием членов товарищества собственников.

Председатель правления товарищества собственников избирается общим собранием членов товарищества собственников. С ним заключается трудовой договор (контракт) на срок до 5 лет.

Председателем правления товарищества собственников может быть избрано лицо, имеющее высшее образование, либо среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование, либо иное среднее специальное образование и опыт работы в сфере жилищно-коммунального хозяйства не менее трех лет, а также освоившее содержание образовательной программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения.

Правление товарищества собственников созывается председателем правления, 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 50 процентов членов правления.

38. К компетенции правления товарищества собственников относятся:

38.1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов товарищества собственников, организация ведения бухгалтерского учёта;

38.2. учёт членов товарищества собственников, в том числе ведение реестра его членов;

38.3. осуществление контроля за своевременной уплатой членами товарищества собственников установленных настоящим Уставом и законодательством обязательных платежей и дополнительных взносов, перечислением денежных средств по договорам товарищества собственников, в том числе за предоставленные коммунальные услуги;

38.4. рассмотрение обращений членов и работников товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесённым к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников;

38.5. созыв очередных и внеочередных общих собраний членов товарищества собственников, организация их подготовки и проведения;

38.6. подготовка ежегодного отчёта о работе правления (председателя) товарищества собственников и представление общему собранию членов товарищества собственников ежегодно до 31 марта года, следующего за отчётным;

38.7. организация деятельности товарищества собственников, составление годового плана финансово-хозяйственной деятельности;

38.8. обеспечение сохранности общего имущества, его содержание и ремонт, выполнение

иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников;

38.9. образование специальных фондов Товарищества собственников;

38.10. взыскание в порядке, установленном законодательством, с членов Товарищества собственников долгов по оплате обязательных платежей по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту) общего имущества совместного домовладения, по оплате коммунальных услуг, отчислений на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем капитального строения, а так же неуплаченных вступительных и иных взносов членов Товарищества собственников;

38.11. обеспечение полного возмещения убытков, причинённых Товариществу собственников в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;

38.12. представление по требованию местного исполнительного и распорядительного органа информации о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников, выполняемых работах (оказываемых услугах) по эксплуатации общего имущества;

38.13. принятие мер по устранению повреждений вспомогательных помещений капитального строения в результате актов вандального характера, а также по устранению надписей и (или) изображений непристойного характера и приведению вспомогательных помещений капитального строения в соответствие с обязательными для соблюдения требованиями технических нормативных правовых актов, в том числе посредством проведения текущего ремонта;

38.14. принятие решений о заключении Товариществом собственников сделки(ок), связанной(ых) с обеспечением содержания (эксплуатации, технического обслуживания, текущего ремонта) общего имущества совместного домовладения, общая стоимость которых (каждой в отдельности) не превышает 40 базовых величин, за исключением сделок, направленных на устранение последствий чрезвычайных ситуаций, заключаемых без ограничения размера их стоимости. Размер базовой величины определяется на день принятия решения о совершении сделки;

38.15. принятие решений о заключении Товариществом собственников сделки(ок), влекущей(их) приобретение им имущества, поступающего в общую долевую собственность членов Товарищества собственников, стоимость которой не превышает 40 базовых величин. Размер базовой величины определяется на день принятия председателем правления решения о совершении сделки;

39. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

39.1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определённых настоящим Уставом и трудовым договором (контрактом), заключённым с ним в соответствии с настоящим Уставом и законодательством о труде;

39.2. организация и проведение заседаний правления товарищества собственников;

39.3. организация исполнения решений общего собрания членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;

39.4. заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени товарищества собственников, в том числе:

39.4.1 заключение (без ограничения размера совершаемой сделки) договоров на поставку коммунальных услуг с поставщиками данных услуг, а при отсутствии возможности заключения прямых договоров с поставщиками основных коммунальных услуг - заключение договора (ов) на поставку электрической энергии, воды и т.п. и(или) возмещение затрат по поставке таких ресурсов с застройщиком;

39.4.2. заключение сделки(ок), решение о совершении которой(ых) принято правлением в соответствии с подпунктами 38.14-38.15 пункта 38 настоящего Устава.

39.5. утверждение должностных инструкций штатных работников товарищества

собственников, штатного расписания товарищества собственников после его согласования общим собранием членов товарищества собственников;

39.6. принятие на работу и увольнение работников товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;

39.7. издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками товарищества собственников, в целях реализации решений общего собрания членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;

39.8. совершение действий без доверенности от имени товарищества собственников, представление его интересов в суде, государственных органах, других организациях, выдача доверенностей на представление интересов товарищества собственников, подписание платёжных документов, выдача справок;

39.9. организация ведения (ведение) делопроизводства товарищества собственников;

39.10. приёмка от застройщика в течение 30 дней с момента государственной регистрации товарищества собственников общего имущества совместного домовладения;

39.11. открытие счетов в банках, распоряжение денежными средствами на счетах товарищества собственников, в пределах полномочий, предоставленных законодательством и настоящим Уставом;

39.12. осуществление расчётов за поставленные товариществу собственников коммунальные услуги;

39.13. выдача доверенностей от имени товарищества собственников на представление его интересов; удостоверение доверенностей, в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством;

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

39.15. составление протоколов об административных правонарушениях в порядке и в случаях установленных законодательством;

39.16. осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом.

40. Председатель правления обязан:

40.1. осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Устава и действовать только в интересах товарищества собственников;

40.2. выполнять законные требования местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному предоставлению коммунальных услуг, содержанию общего имущества и прилегающей территории в соответствии с требованиями законодательства.

41. К компетенции председателя товарищества собственников относятся полномочия, предусмотренные в пункте 38 и подпунктах 39.4 - 39.16 пункта 39 настоящего Устава, а также организация исполнения решений общего собрания членов товарищества собственников, принятых в соответствии с настоящим Уставом.

Правление (председатель) товарищества собственников имеет право распоряжаться средствами товарищества собственников, находящимися на текущем (расчётном) банковском счёте, в соответствии с годовым (полугодовым) планом финансово-хозяйственной деятельности и сметой доходов и расходов товарищества, утверждёнными общим собранием членов товарищества собственников.

42. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников общее собрание членов товарищества собственников избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов товарищества или их представителей либо привлекает аудиторскую организацию (аудитора - индивидуального предпринимателя).

43. Ревизионная комиссия товарищества собственников избирается на три года в составе не

менее трёх человек.

Ревизор избирается на три года.

44. Ревизионная комиссия товарищества собственников из своего состава избирает председателя.

45. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников подотчётна только общему собранию членов товарищества собственников.

46. В состав ревизионной комиссии (ревизором) товарищества собственников не могут быть избраны председатель правления, члены правления товарищества собственников, председатель товарищества собственников, их близкие родственники (супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки) и свойственники (родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки супруга (супруги)).

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

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

48. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников:

48.1. контролирует соблюдение законодательства, настоящего Устава и решений общего собрания членов товарищества собственников в финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;

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

48.3. даёт заключения общему собранию членов товарищества собственников по отчётам правления (председателя) товарищества собственников о финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;

48.4. ежегодно отчитывается перед общим собранием членов товарищества собственников о своей деятельности.

49. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников или аудиторского заключения общее собрание членов товарищества собственников не вправе утверждать годовой отчёт и годовой баланс товарищества собственников.

50. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников и (или) финансовых нарушений со стороны правления (председателя) товарищества собственников и (или) председателя правления товарищества собственников ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников в течение десяти календарных дней со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания членов товарищества собственников.

МЕРЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ВНЕСЕНИЮ ВЗНОСОВ

51. Члены Товарищества собственников обязаны вносить в полном объеме взносы, предусмотренные решениями общего собрания членов товарищества собственников в срок, установленный указанными решениями.

За просрочку внесения членами товарищества собственников указанных платежей (взносов) взимается пеня в размере 0,3 процента от неуплаченной в установленный срок суммы этих платежей (взносов) за каждый день просрочки.

52. Начисление и взимание пени за просрочку внесения членами Товарищества собственников взносов, предусмотренных решениями общего собрания членов Товарищества собственников, производятся Товариществом собственников при формировании извещения на оплату коммунальных услуг.

ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

53. Товарищество собственников может быть ликвидировано по решению:

общего собрания его членов при условии выбора этим собранием иного способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения, за исключением гибели или уничтожения недвижимого имущества совместного домовладения;

экономического суда по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательными актами;

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

Товарищество собственников может быть ликвидировано и в иных случаях, предусмотренных законодательством.

54. При ликвидации товарищества собственников назначается ликвидационная комиссия, состав которой определяется органом (собственником), принявшим решение о ликвидации, если иное не предусмотрено актами законодательства, либо ликвидатор.

55. Со дня назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора) к ней (к нему) переходят полномочия по управлению делами товарищества собственников.

Ликвидационная комиссия (ликвидатор) составляет ликвидационный баланс, который утверждается органом (собственником), принявшим решение о ликвидации, если иное не установлено законодательными актами. Имущество товарищества собственников, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами товарищества собственников пропорционально размеру их доли в праве общей собственности на общее имущество.

56. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) осуществляет все необходимые в соответствии с законодательством действия, связанные с ликвидацией товарищества собственников.