

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
4 марта 2015 г. N 161

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТИПОВОГО ДОГОВОРА О СОВМЕСТНОМ ДОМОВЛАДЕНИИ И ТИПОВОГО УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ**

В соответствии с [частью пятой статьи 19](#) и [частью третьей статьи 21](#) Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 года "О совместном домовладении" Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:

Типовой [договор](#) о совместном домовладении;

Типовой [устав](#) товарищества собственников.

2. Договоры о совместном домовладении, заключенные до вступления в силу настоящего постановления, и уставы товариществ собственников, утвержденные до вступления в силу настоящего постановления, должны быть приведены в соответствие с настоящим постановлением до 1 января 2016 г.

Пункт 3 вступил в силу со дня официального опубликования ([пункт 4](#) данного документа).

3. Министерству жилищно-коммунального хозяйства, Министерству архитектуры и строительства совместно с Государственным комитетом по имуществу в трехмесячный срок утвердить [Инструкцию](#) о порядке определения общих размеров обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества.

4. Настоящее постановление вступает в силу через три месяца после его официального опубликования, за исключением [пункта 3](#), вступающего в силу со дня официального опубликования настоящего постановления.

Премьер-министр Республики Беларусь

А.Кобяков

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
04.03.2015 N 161

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР
о совместном домовладении**

_____ 20__ г.

Собственники объектов недвижимого имущества, находящихся в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) с инвентарным номером _____, расположенном _____

(адрес)

(далее - объекты недвижимого имущества):

Фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) или наименование	Данные документа, удостоверяющего личность (серия (при наличии), номер, дата выдачи, наименование государственного органа, его выдавшего, идентификационный номер (при наличии), или данные о государственной регистрации, сведения о государственном органе	Наименование, инвентарный номер и площадь объекта недвижимого имущества, находящегося в собственности	Документы, удостоверяющие право собственности на объект недвижимого имущества	Размер доли в праве общей собственности на общее имущество	Примечание
--	--	---	---	--	------------

- 1.
- 2.
- ...

именуемые в дальнейшем сторонами, в соответствии с [Законом](#) Республики Беларусь от 8 января 1998 года "О совместном домовладении" (Ведамасці Нацыянальнага сходу Рэспублікі Беларусь, 1998 г., N 7, ст. 88) в целях осуществления непосредственного управления нежилым капитальным строением (зданием, сооружением) с инвентарным номером _____ (далее - недвижимое имущество) заключили настоящий Типовой договор о нижеследующем:

Предмет Типового договора

1. Настоящим Типовым договором определяются права и обязанности сторон по обеспечению сохранности и содержанию недвижимого имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, по владению и пользованию этим имуществом.

Права и обязанности сторон

2. Стороны имеют право:

2.1. совместно действовать в целях сохранения, содержания недвижимого имущества и пользования им;

2.2. при наличии письменного согласия собственников _____
(обладающих не

менее чем двумя третями, тремя четвертями числа голосов,

либо указывается наличие согласия всех собственников)

производить увеличение площади общего имущества в процессе реконструкции недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки в установленном законодательством порядке.

Если в процессе реконструкции недвижимого имущества площадь общего имущества уменьшается, на ее проведение требуется письменное согласие всех собственников;

2.3. знакомиться с документацией, касающейся ведения дел, связанных с управлением недвижимым имуществом;

2.4. по решению, принятому собственниками, _____
(обладающими не менее чем

двумя третями, тремя четвертями числа голосов, либо указывается наличие согласия всех собственников)

устанавливать 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;

2.5. совершать иные действия по управлению недвижимым имуществом, не противоречащие законодательству.

3. Стороны обязаны:

3.1. обеспечивать надлежащее содержание и ремонт объектов недвижимого имущества, находящихся в их собственности, не нанося ущерба имуществу других сторон, и оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с законодательством;

3.2. обеспечивать сохранность недвижимого имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;

3.3. нести расходы на содержание и ремонт общего имущества пропорционально их доле в праве общей собственности на это имущество, если иной порядок распределения

расходов на содержание общего имущества не установлен в соответствии с **подпунктом 2.4 пункта 2** настоящего Типового договора.

Услуги по содержанию и ремонту общего имущества оплачиваются в соответствии с законодательством, а общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются на основе единых правил и норм, утвержденных соответствующими органами государственного управления, и должны обеспечивать покрытие издержек на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества;

3.4. уплачивать обязательные платежи на:

содержание и текущий ремонт общего имущества _____
(период уплаты)

в срок _____; капитальный ремонт _____ в срок _____
(период уплаты)

(далее - обязательные платежи) и дополнительные платежи _____
(период уплаты)

в срок _____ на _____;
(цели)

3.5. в случае технической необходимости обеспечивать доступ к общему имуществу, находящемуся внутри принадлежащих им объектов недвижимого имущества;

3.6. пользоваться общим имуществом по его целевому назначению, не препятствуя осуществлению соответствующих прав других сторон;

3.7. выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего Типового договора и законодательства.

Управление недвижимым имуществом

4. Стороны по взаимному согласию поручают управление недвижимым имуществом _____,
(управляющему либо уполномоченному участнику)

с которым заключается договор, определяющий права, обязанности и ответственность сторон такого договора.

5. _____
(управляющий либо уполномоченный участник)

осуществляет следующие обязанности:

организация обслуживания недвижимого имущества;

осуществление сбора обязательных платежей и дополнительных платежей и контроля за их своевременной уплатой, а также распоряжение этими средствами в соответствии с их целевым назначением;

представление интересов сторон в отношениях с третьими лицами, связанных с общим имуществом;

(иные обязанности)

Вознаграждение _____
(управляющему либо уполномоченному участнику)

выплачивается ежемесячно в размере _____ рублей <*>.

<*> В случае, если принято решение о выплате вознаграждения управляющему либо уполномоченному участнику.

6. При совершении сделок _____
(управляющим либо уполномоченным участником)

от имени сторон у сторон возникают общие обязательства.

Ответственность сторон

7. Стороны несут солидарную ответственность по общим обязательствам в отношении третьих лиц в соответствии с законодательством.

8. После прекращения действия настоящего Типового договора стороны несут солидарную ответственность по неисполненным общим обязательствам в отношении третьих лиц в соответствии с законодательством.

9. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Типовому договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

Действие Типового договора

10. Настоящий Типовой договор вступает в силу со дня его подписания всеми сторонами.

11. При прекращении права собственности какой-либо из сторон на объекты недвижимого имущества настоящий Типовой договор сохраняет силу для остальных его сторон, за исключением случая, предусмотренного в абзаце втором пункта 14 настоящего Типового договора.

12. Изменения и дополнения в настоящий Типовой договор вносятся в порядке, предусмотренном законодательством.

13. Если лица, к которым перешло право собственности на объекты недвижимого имущества, принимают все положения настоящего Типового договора, а стороны настоящего Типового договора согласны вступить в договорные отношения с этими лицами, действие настоящего Типового договора прекращается в связи с подписанием нового договора с иным составом участников.

14. Настоящий Типовой договор прекращается в случаях:

перехода права собственности на недвижимое имущество в целом к одному собственнику;

гибели или уничтожения недвижимого имущества (по решению общего собрания собственников);

принятия решения общим собранием собственников о выборе иного способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения;

в иных случаях, предусмотренных законодательством или настоящим Типовым договором.

15. Настоящий Типовой договор заключен на _____ .
(срок действия договора)

Иные положения

16. Настоящий Типовой договор составлен в _____ экземплярах по одному для каждой из сторон.

17. Иные отношения, не предусмотренные настоящим Типовым договором, регулируются в соответствии с законодательством.

18. Приложения к настоящему Типовому договору и дополнительные соглашения к нему являются неотъемлемой частью настоящего Типового договора.

19. Реквизиты и подписи сторон:

Стороны:

Подписи:

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
04.03.2015 N 161

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Товарищество собственников _____ (далее - товарищество собственников) создано в соответствии с **Законом** Республики Беларусь от 8 января 1998 года "О совместном домовладении" (Ведамасці Нацыянальнага сходу Рэспублікі Беларусь, 1998 г., N 7, ст. 88) и другими актами законодательства.

Учредителями товарищества собственников являются _____ (собственники

_____ недвижимого имущества совместного домовладения, принявшие участие

_____ в общем собрании собственников по выбору способа управления недвижимым

_____ имуществом совместного домовладения, а также собственники недвижимого

_____ имущества совместного домовладения, которые проголосовали за создание

_____ товарищества собственников до проведения общего собрания по вопросу о

_____ выборе способа управления путем подачи инициатору собрания заявления в

_____ письменной форме, или застройщик)

_____ Полное наименование товарищества собственников на русском языке:

_____ Сокращенное наименование товарищества собственников на русском языке:

_____ Полное наименование товарищества собственников на белорусском языке:

_____ Сокращенное наименование товарищества собственников на белорусском языке: _____

2. Место нахождения товарищества собственников: _____ (место нахождения

_____ его постоянно действующего исполнительного органа)

3. Товариществом собственников является объединение собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) с инвентарным номером _____, расположенном

_____ (адрес)

(далее - объекты недвижимого имущества), создаваемое в целях обеспечения сохранения, содержания и использования недвижимого имущества совместного домовладения, а также в целях, предусмотренных законодательством.

4. Товарищество собственников является некоммерческой организацией.

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

5. Товарищество собственников создано _____ (без ограничения срока

_____ его деятельности, на срок (указывается конкретный срок)

6. Товарищество собственников имеет право:

- 6.1. организовывать обслуживание объектов недвижимого имущества собственников;
- 6.2. оказывать иные услуги собственникам;
- 6.3. пользоваться кредитами банков;
- 6.4. получать в пользование земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;
- 6.5. производить в установленном порядке перепланировку недвижимого имущества совместного домовладения;
- 6.6. распоряжаться имуществом товарищества собственников;
- 6.7. заключать договоры на предоставление коммунальных и других услуг, выполнение работ;
- 6.8. требовать от собственников уплаты обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества (далее - обязательные платежи), а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате невыполнения собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов в порядке, установленном законодательством;
- 6.9. осуществлять в соответствии с законодательством деятельность, которая соответствует целям создания товарищества собственников;
- 6.10. 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 Типовым уставом;
- 6.11. на объединение с другими товариществами собственников на добровольных началах в ассоциации (союзы) в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Типовым уставом;
- 6.12. совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

7. Товарищество собственников обязано:

- 7.1. 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, 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. обеспечивать выполнение требований законодательства в своей деятельности;
- 7.5. осуществлять иные функции и исполнять обязанности, предусмотренные законодательством.

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

ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

9. Членами товарищества собственников являются собственники недвижимого имущества совместного домовладения.

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

10. Члены товарищества собственников имеют право:

- 10.1. участвовать в деятельности товарищества собственников в порядке, определяемом законодательством и настоящим Типовым 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 информацию о деятельности товарищества собственников и его правления, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией;

10.5. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим Типовым уставом.

11. Члены товарищества собственников обязаны:

11.1. соблюдать настоящий Типовой устав, выполнять решения общего собрания членов товарищества собственников и его правления (председателя);

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

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

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

11.5. не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам товарищества собственников;

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

11.7. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Типовым уставом.

12. Товарищество собственников не вправе ограничивать коммерческую и иную 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 нежилых помещений и иного недвижимого имущества совместного домовладения новый собственник становится членом товарищества с момента возникновения у него права собственности.

14. Правление (председатель) товарищества собственников в течение трех рабочих дней с даты получения сведений, указанных в [подпункте 11.6 пункта 11](#) настоящего Типового устава, вносит соответствующие изменения и (или) дополнения в реестр членов товарищества собственников.

15. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

прекращение права собственности на объекты недвижимого имущества;

смерть гражданина - собственника объектов недвижимого имущества;

ликвидация юридического лица - собственника недвижимого имущества;

иные основания, предусмотренные законодательством и настоящим Типовым уставом.

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

В реестр членов товарищества собственников включаются следующие сведения:

фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) или наименование члена товарищества собственников;

данные документа, удостоверяющего личность члена товарищества собственников (серия (при наличии), номер, дата выдачи, наименование государственного органа, его выдавшего, идентификационный номер (при наличии), или данные о государственной регистрации члена товарищества собственников, сведения о государственном органе;

наименование, инвентарный номер и площадь объекта недвижимого имущества, находящегося в собственности члена товарищества собственников;

документы, удостоверяющие право собственности члена товарищества собственников на объект недвижимого имущества;

размер доли члена товарищества собственников в праве общей собственности на общее имущество.

ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

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

18. Члены товарищества собственников уплачивают вступительный взнос - сумму денежных средств, предназначенную для покрытия расходов, связанных с деятельностью товарищества собственников. Размеры вступительных взносов, порядок их уплаты и расходования определяются решением общего собрания членов товарищества собственников.

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

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

20. Все члены товарищества собственников вносят обязательные платежи в сроки, установленные общим собранием членов товарищества собственников. Размеры этих платежей определяются пропорционально принадлежащей каждому члену товарищества собственников доле в праве общей собственности на общее имущество исходя из общей стоимости затрат на содержание и ремонт общего имущества, определенных в соответствии с законодательством.

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 Типового устава, используются только на цели деятельности товарищества.

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

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

23. Убытки товарищества собственников возмещаются за счет резервного фонда (в случае его создания) или других средств, а при их отсутствии - за счет 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 общее собрание членов товарищества собственников, правление товарищества собственников или его председатель.

26. Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание его членов.

Право на участие в 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 другому члену товарищества или иному физическому лицу. Передача полномочий оформляется доверенностью, удостоверенной в соответствии с законодательством.

28. Общее собрание членов товарищества собственников созывается правлением (председателем) товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередное общее собрание членов товарищества собственников может быть созвано по решению его правления (председателя), по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) или членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

29. Письменное уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников должно быть направлено правлением (председателем) 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.

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.

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

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

место и время проведения общего собрания;

вопросы, включенные 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 правление (председатель) 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 состава правления товарищества собственников или председателя товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, определение лица, уполномоченного от имени товарищества собственников подписать трудовой договор (контракт) с председателем правления (председателем);

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 отчета 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 путем 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) членов правления (председателя) 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 отчета и годового баланса товарищества собственников;

32.13. принятие решений об участии в объединении товариществ собственников;

32.14.

(иные вопросы, отнесенные к исключительной компетенции

общего собрания)

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, принимаются простым большинством голосов присутствующих на собрании членов товарищества собственников или их представителей.

Квалифицированным большинством голосов _____

(не менее двух третей, трех четвертей)

от общего количества голосов членов товарищества собственников принимаются решения по вопросам, предусмотренным в [подпунктах 32.1, 32.6, 32.7 и 32.10 пункта 32](#) настоящего Типового устава, а также по _____ (иные

_____ вопросы, решения по которым принимаются квалифицированным большинством голосов)

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 Типового устава, а также

по _____ (иные вопросы, решения по которым принимаются единогласно)

35. По решению правления (председателя) товарищества собственников вместо созыва общего собрания членов товарищества собственников решение общего собрания членов товарищества собственников может приниматься путем проведения письменного опроса, за исключением вопросов, предусмотренных в [подпунктах 32.1, 32.7 и 32.10 пункта 32](#) настоящего Типового устава. 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, утвержденного правлением (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 правления (председателя) товарищества собственников.

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

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

36. Исполнительным органом товарищества собственников является его правление или председатель товарищества собственников, подотчетные 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 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. С ним заключается трудовой договор (контракт) на срок полномочий правления.

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

Председателем правления (председателем) товарищества собственников может быть избрано лицо, имеющее высшее образование.

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

Лицо, избранное председателем правления (председателем) товарищества собственников, должно пройти образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения и (или) подтвердить успешное обучение на указанных курсах ранее.

Председатель правления (председатель) товарищества собственников слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением (председателем) товарищества собственников.

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 Типовым уставом и решениями общего собрания членов товарищества собственников, организация ведения бухгалтерского учета;

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

38.3. осуществление контроля за своевременной уплатой членами товарищества собственников установленных настоящим Типовым 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, отнесенным 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 отчета о работе правления (председателя) товарищества собственников для представления общему собранию членов товарищества собственников;

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 Типового устава, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников;

правления товарищества собственников)

39. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

39.1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определенных настоящим Типовым уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с настоящим Типовым 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;

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 платежных документов, выдача справок;

39.9. организация ведения (ведение) делопроизводства товарищества собственников;

39.10.

(иные вопросы, отнесенные к компетенции

председателя правления товарищества собственников)

40. Председатель правления обязан:

40.1. осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Типового 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 - 39.9](#) [пункта 39](#) настоящего Типового устава, а также организация исполнения решений общего собрания членов товарищества собственников, принятых в соответствии с настоящим Типовым уставом;

(иные вопросы, отнесенные к компетенции председателя товарищества собственников)

Правление (председатель товарищества собственников) имеет право распоряжаться средствами товарищества собственников, находящимися на текущем (расчетном) банковском счете, в соответствии с годовым (полугодовым) планом финансово-хозяйственной деятельности и сметой доходов и расходов товарищества, утвержденными 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 трех человек.

Ревизор избирается на три года.

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

45. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников подотчетна 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 Типового 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. дает заключения общему собранию членов товарищества собственников по отчетам 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 отчет 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.

ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

51. 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.

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

53. 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.

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