УТВЕРЖДЕНО

**УСТАВ**

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ**

**СТАТУТ**

**ТАВАРЫСТВА ЎЛАСНIКАЎ**

**1. ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

1.1. Товарищество собственников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, создается в соответствии сЖилищным кодексом Республики Беларусь (далее - Кодекс), другими актами законодательства Республики Беларусь.

Учредителями товарищества собственников являются:

участники совместного домовладения (физические и юридические лица, включая государственные органы),собственники объектов недвижимого имущества (находящихся в этом жилом доме), принявшие участие в общем собрании участников совместного домовладения.

Полное наименование товарищества собственников на русском языке:

Товарищество собственников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сокращенное наименование на русском языке:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Полное наименование на белорусском языке:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сокращенное наименование на белорусском языке:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Местонахождение товарищества собственников:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

1.4.Товарищество собственников является некоммерческой организацией.

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

1.6. Товарищество собственников действует на основе самоуправления.

Товарищество собственников создано без ограничения срока его деятельности.

**2. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

2.1. Товарищество собственников:

2.1.1. Выбирает способ управления;

2.1.2. пользуется кредитами банков;

2.1.3. получает в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;

2.1.4. осуществляет строительство дополнительных объектов общего имущества;

2.1.5. распоряжается имуществом товарищества в соответствии с настоящим Уставом;

2.1.6. заключает договоры на покупку и предоставление жилищно-коммунальных услуг;

2.1.7. заключает договоры на предоставление услуг по техническому обслуживанию жилого дома;

2.1.8. заключает договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;

2.1.9. требует в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, от членов товарищества собственников компенсации за неуплату обязательных платежей, предусмотренных статьей 166 Кодекса, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и общих расходов;

2.1.10. осуществляет хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания товарищества собственников;

2.1.11. имеет право участвовать в учреждении предприятий любых форм собственности, разрешенных на территории РБ;

2.1.12. совершает иные действия, отвечающие целям и задачам создания товарищества и не противоречащие законодательству Республики Беларусь.

**3.ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

3.1. Товарищество собственников обеспечивает:

3.1.1. организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;

3.1.2. сохранность общего имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;

3.1.3. соблюдение интересов членов товарищества собственников при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между его членами расходов на содержание и ремонт общего имущества;

3.1.4. внесение в установленном порядке платы для капитального ремонта вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества;

3.1.5. соблюдение требований Кодекса, иных актов законодательства Республики Беларусь и настоящего Устава товарищества собственников.

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

3.1.7. Споры между товариществом собственников и его членами, другими гражданами и организациями, в случае невозможности добровольного урегулирования спора, подлежат рассмотрению в судебном порядке.

**4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ**

4.1. Учредители товарищества собственников становятся его членами со дня государственной регистрации товарищества собственников.

4.2. Участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо проголосовавшие против создания товарищества собственников, становятся его членами со дня государственной регистрации товарищества собственников.

4.3. При приобретении в собственность объектов недвижимого имущества новый собственник приобретенных объектов недвижимого имущества становится членом товарищества собственников с момента возникновения его права собственности на эти объекты.

4.4. Члены товарищества собственников имеют право:

4.4.1. участвовать в деятельности товарищества собственников в порядке, определяемом законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом;

4.4.2. избирать и быть избранными в органы управления и контрольные органы товарищества собственников, председателем собрания может быть только член товарищества собственников избранный на собрании;

4.4.3. вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества собственников, об устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц;

4.4.4. получать информацию о деятельности товарищества собственников, правления товарищества собственников и председателя правления товарищества собственников, управляющего, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией;

4.4.5. пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых товариществом собственников;

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

4.5. Члены товарищества собственников обязаны:

4.5.1. посещать общие собрания членов товарищества собственников и участвовать в принятии решений, касающихся деятельности товарищества собственников;

4.5.2. соблюдать требования настоящего Устава, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, его правления и председателя правления, управляющего;

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

4.5.4. своевременно производить оплату предоставляемых жилищно-коммунальных услуг в размерах, установленных законодательством Республики Беларусь;

4.5.5. исполнять взятые на себя обязательства по отношению к товариществу собственников, вносить вступительные и иные взносы;

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

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

4.5.8. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

4.6. Товарищество собственников не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность собственников совместного домовладения, осуществляемую в принадлежащих этим собственникам на праве государственной или частной собственности жилых и (или) нежилых помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, правил общежития, противопожарных и иных нормативов.

4.7. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

4.7.1. прекращение права собственности члена товарищества на жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество совместного домовладения;

4.7.2. смерть гражданина – члена товарищества собственников;

4.7.3. ликвидация юридического лица - члена товарищества собственников;

4.7.4. отчуждение собственником имущества;

4.7.5. иные основания, предусмотренные законодательными актами и Уставом товарищества собственников.

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

4.9. Сведения о каждом члене товарищества собственников отражаются в реестре членов товарищества собственников, прилагаемом к настоящему Уставу.

**5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

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

5.2. Для покрытия расходов, связанных с деятельностью товарищества собственников, его члены уплачивают вступительные взносы. Размер и порядок уплаты вступительного взноса в товарищество собственников определяется общим собранием (собранием уполномоченных).

5.3. Вступительный взнос вносится каждым членом товарищества собственников в полном размере в течение 15 календарных дней с момента регистрации права собственности на жилое и (или) нежилое помещение РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Размер вступительного взноса устанавливается Общим собранием товарищества собственников (собранием уполномоченных).

5.4. От уплаты вступительного взноса освобождаются лица ставшие членом товарищества вследствие перехода права собственности на объект недвижимого имущества в порядке наследования. Наследование осуществляется по завещанию и закону.

5.5. Членские взносы вносятся на цели, связанные с деятельностью товарищества собственников, по решению общего собрания (собрания уполномоченных). Членские взносы - денежные средства, периодически вносимые членами товарищества, расходуемые на оплату труда его работников, заключивших с этим товариществом трудовые договоры (контракты), в том числе на вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии, членов счетной комиссии, а также на другие текущие расходы, связанные с осуществлением деятельности товарищества.

Размеры членских взносов определяется 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 и рассчитывается ежемесячно после проведения всех хозяйственных операций, начисления налогов и иных обязательных платежей путем включения в счет - квитанцию по оплате взносов.

5.6. Для дополнительного финансирования ремонтно-хозяйственных работ, а также мероприятий, утвержденных общим собранием (собранием уполномоченных), такое собрание может принять решение о сборе целевых взносов. Размер и порядок уплаты целевого взноса определяется общим собранием собственников (собранием уполномоченных).

5.7. Для покрытия убытков товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) может принять решение о сборе дополнительных взносов. Размер и порядок уплаты дополнительного взноса определяется общим собранием собственников (собранием уполномоченных).

5.8. 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.

5.9. За несвоевременную оплату взносов (вступительного, дополнительных, целевых, членских) членом товарищества собственников уплачивается пеня в размере 0,03% от суммы неуплаченного взноса за каждый день просрочки.

5.10. Доходы, полученные товариществом собственников в результате хозяйственной деятельности, используются только на цели деятельности товарищества.

5.11. Годовая смета доходов и расходов товарищества собственников разрабатывается правлением (председателем, управляющим) и утверждается общим собранием.

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

5.12. 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. Исключение составляют юридические лица - владельцы помещений в товариществе собственников.

5.13. 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. Размер дополнительного взноса для покрытия убытков рассчитывается пропорционально доле каждого собственника в общей собственности.

5.14. 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 товарищества собственников.

**6. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ**

6.1. Органами управления товарищества собственников являются общее собрание, собрание уполномоченных членов товарищества собственников, правление товарищества собственников, председатель правления товарищества собственником и управляющий товарищества собственников.

6.2. Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание. Высшим органом товарищества является также собрание уполномоченных. При избрании уполномоченных высшим органом управления товарищества собственников становится общее собрание уполномоченных.

6.3. Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более двух третей членов товарищества собственников, из числа членов этого товарищества из расчета по одному уполномоченному от каждых 20 членов Товарищества.

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

6.5. На общем собрании каждый член товарищества собственников имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество, уполномоченный на собрании уполномоченных - количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.

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

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

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

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

6.9. Правление товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования. При отказе правления товарищества собственников в удовлетворении предложения или требования или по иным причинам или без объяснения причин. Инициаторы проведения такого собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников.

6.10. Правление товарищества собственников, инициаторы проведения общего собрания товарищества собственников, обязаны письменно не позднее, чем за десять дней до проведения общего собрания уведомить каждого участника совместного домовладения о его проведении. В уведомлении указывается инициатор проведения общего собрания, дата, место и время его проведения, повестка дня. Повестка дня может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных).

6.11. Общее собрание членов товарищества собственников является правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества собственников или их представители, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных – в случае присутствия на нем уполномоченных, обладающих более чем двумя третями голосов от их общего количества, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6.12. настоящего Устава.

6.12. В случае отсутствия кворума правление товарищества собственников, инициаторы проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников назначают новую дату, место и время его проведения. Общее собрание (собрание уполномоченных) может быть созвано не позднее тридцати дней с даты несостоявшегося общего собрания (собрания уполномоченных). Повторное общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены этого товарищества, или их представители, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных – если на нем присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

6.13. При необходимости решение общего собрания членов товарищества собственников может приниматься путем проведения письменного опроса в соответствии с нормами, установленными Кодексом.

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

6.15. К исключительной компетенции общего собрания, собрания уполномоченных членов товарищества собственников относятся:

6.15.1. утверждение Устава товарищества собственников, внесение в него изменений и дополнений;

6.15.2. определение основных направлений деятельности товарищества собственников;

6.15.3. избрание членов правления (председателя) товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий.

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

6.15.5. утверждение ежегодно сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;

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

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

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

6.15.9. изменение размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключение случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируется местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников;

6.15.10. 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;

6.15.11. решение по вопросу выбора способа управления общим имуществом;

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

6.16. Общее собрание вправе рассматривать другие вопросы, связанные с деятельностью товарищества собственников. Собрание уполномоченных имеет право рассматривать вопросы, связанные с деятельностью товарищества собственников, а так же вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания товарищества собственников, за исключением вопросов, указанных в подпунктах 6.15.2., 6.15.7., 6.15.9., 6.15.10. пункта 6.15 настоящего Устава.

6.17. Решение общего собрания членов товарищества собственников по вопросам, касающимся управления общим имуществом, отчуждения или передачи общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам, принимается при наличии письменного согласия более двух третей от общего количества членов товарищества собственников.

6.18. Принятие решения общим собранием членов товарищества собственников по изменению размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки возможно при наличии письменного согласия более двух третей от общего количества членов товарищества собственников при увеличении.

В случае если реконструкция объектов недвижимого имущества приведет к уменьшению размера общего имущества, на ее проведение требуется письменное согласие всех членов товарищества собственников.

6.19. Квалифицированным большинством голосов (более двух третей голосов присутствующих на собрании) принимаются решения по вопросам, указанным в подпунктах 6.15.9., 6.15.11. пункта 6.15. настоящего Устава.

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

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

6.20. Уполномоченными членами товарищества собственников решения принимаются, если на собрании уполномоченных, на котором присутствуют уполномоченные, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества, за их принятие проголосовали уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

6.21. Решение товарищества собственников может быть принято на общем собрании членов товарищества собственников (собрания уполномоченных) или путем проведения письменного опроса членов товарищества собственников.

Решение товарищества собственников может быть обжаловано в судебном порядке.

6.22. Исполнительным органом товарищества собственников является его правление либо управляющий, подотчетный общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников. Председатель правления является руководителем товарищества собственников.

6.23. Персональный состав правления товарищества собственников избирается общим собранием членов товарищества собственников из числа членов товарищества собственников на срок до пяти лет и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, но не более одного года.

6.24. Председатель правления товарищества собственников избирается из числа членов товарищества собственников или принимается на работу по трудовому договору (контракту) в товариществе собственников на срок до пяти лет. Вступает в должность с момента подписания приказа о вступлении в должность после подписания трудового договора (контракта).

Председателем правления товарищества и управляющим может быть гражданин имеющий среднее специальное или высшее техническое и прошедший образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.

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

Председатель правления товарищества собственников слагает свои полномочия перед вновь избранным (принятым по трудовому контракту) председателем правления товарищества собственников.

6.25. К компетенции правления товарищества собственников относятся:

6.25.1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством Республики Беларусь, Уставом товарищества собственников и решениями общего собрания членов товарищества собственников (собрания уполномоченных);

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

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

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

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

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

6.25.7. другие вопросы, отнесенные к его компетенции Уставом товарищества собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

6.26. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

6.26.1. осуществление текущего руководства деятельностью правления товарищества собственников в пределах полномочий, определенных Кодексом, Уставом товарищества собственников

6.26.2. организация и проведение заседаний правления товарищества собственников;

6.26.3. организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;

6.26.4. председатель правления товарищества (или управляющий товарищества на основании утвержденного правлением товарищества Положения о Управляющем и контракта) производит:

6.26.5. утверждение должностных инструкций штатных работников товарищества собственников, утверждение штатного расписания этого товарищества после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников;

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

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

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

6.26.9. осуществляет расчетов за поставленные энергоресурсы;

6.26.10. организует работу по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения, техническому обслуживанию и ремонту жилого дома (домов), обеспечению собственников коммунальными услугами.

– организует работу по обеспечению сохранности и содержанию общего имущества совместного домовладения в исправном техническом и эстетическом состоянии в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации;

– обеспечивает бесперебойную работу оборудования и устройств жилищного фонда, надлежащее содержание элементов внешнего благоустройства, санитарную очистку и уборку зданий и прилегающей территории совместного домовладения;

– ведет учет и контроль выполненных работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества, предоставленных коммунальных услуг;

– обеспечивает своевременную и качественную подготовку общего имущества совместного домовладения к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний период;

– осуществляет контроль исправности и сохранности инженерного оборудования и контрольно-измерительных приборов;

– обеспечивает контроль расходования воды, электроэнергии, тепла, показаний счетчиков;

– принимает необходимые меры по ликвидации аварийных ситуаций на территории совместного домовладения и осуществление иных полномочий, предусмотренных настоящим Уставом товарищества собственников.

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

6.27. Председатель товарищества собственников в течение месяца с даты возникновения права собственности у нового собственника вносит соответствующие изменения в реестр членов товарищества собственников (приложение 1 к Уставу).

6.28. Уставом товарищества собственников на председателя правления могут быть возложены другие полномочия по обеспечению деятельности товарищества собственников, не противоречащие действующему законодательству Республики Беларусь.

6.29. Председатель правления, управляющий обязан:

6.29.1. осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь;

6.29.2. выполнять требования местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества и придомовой территории в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, актов законодательства;

6.29.3. обеспечивать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем на счетах товарищества собственников, если иное не установлено законодательством Республики Беларусь;

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

6.29.5. осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь.

6.30. Правление товарищества собственников созывается председателем правления, либо по инициативе не менее двух членов правления, но не реже одного раза в квартал и признается правомочным при участии в нем не менее двух третей членов правления.

6.31. Правление товарищества собственников из своего состава избирает заместителя председателя правления, который, в случае невозможности исполнения Председателем товарищества возложенных на него обязанностей, имеет право (по решению правления) распоряжаться средствами товарищества собственников, находящимися на счетах в банках, в соответствии с годовым (полугодовым) планом финансово-хозяйственной деятельности и сметой доходов и расходов товарищества, утвержденными общим собранием товарищества собственников.

6.32. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников, председателя правления и членов правления товарищества, управляющего - общее собрание членов товарищества собственников избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов этого товарищества.

6.33. Товарищество собственников вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

6.34. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается до трех лет в составе не менее трех человек.

В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель правления, члены правления товарищества собственников, их близкие родственники.

Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

6.35. Ревизионная комиссия (ревизор):

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

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

6.35.3. дает заключения общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников по отчетам правления и председателя правления товарищества собственников;

6.35.4. отчитывается перед общим собранием членов товарищества собственников о своей деятельности.

6.36. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников или аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс товарищества собственников.

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

6.38. 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.

6.39. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников подотчетна только общему собранию членов товарищества собственников.

6.40. В случае прекращения членства в товариществе собственников либо отказа от полномочий уполномоченного члена товарищества собственников (члена правления либо члена ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников) вместо него избирается новый представитель на оставшийся срок действия полномочий данного органа.

**7. ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ПЕРСОНАЛ**
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

7.1. Трудовые отношения в товариществе собственников, включая вопросы найма и увольнения работников, режима их труда и отдыха, условия оплаты труда, гарантии и компенсации, регулируются законодательством о труде.

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

**8. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ**
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

8.1. Товарищество собственников может быть реорганизовано или ликвидировано по решению:

8.1.1. общего собрания его членов при условии выбора этим собранием иного способа управления общим имуществом, за исключением случаев гибели или уничтожения недвижимого имущества;

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

8.3. При ликвидации товарищества собственников его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами этого товарищества в порядке, установленном его Уставом.

**9. КОНТРОЛЬ ЗА СОЗДАНИЕМ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ**

**ТОВАРИЩЕСТА СОБСТВЕННИКОВ**

9.1. Контроль за созданием и деятельностью товариществ собственников осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, а также иными государственными органами в порядке, предусмотренном законодательством Республики Беларусь.

9.2. Местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории:

9.2.1. осуществляют координацию деятельности товариществ собственников и контроль за координацией;

9.2.2. принимают меры по защите прав и законных интересов членов товариществ собственников;

9.2.3. согласовывают кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления товарищества собственников;

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

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

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

9.2.7. осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

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