УТВЕРЖДЕН

Протокол № от

УСТАВ

Товарищества собственников

жилого дома № 1 по ул. Мирковского

(ТС жилого дома №1 по ул.Мирковского)

СТАТУТ

Таварыства ўласнiкаў

жылога дома № 1 па вул.Міркоўскага

(ТУ жылога дома №1 па вул.Міркоўскага)

Минск

2021 год

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Товарищество собственников создается и осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C115D31D7D71EEAED4569A5E9DA4F6906F5DACDA95A05B72E813F2EA4A165ABFDD260B0EEF36A4AED70A33825D195F73A21A56AEO) Республики Беларусь, настоящим Уставом, а также другими актами законодательства.

Полное наименование Товарищества собственников на русском языке:

Товарищество собственников жилого дома № 1 по ул. Мирковского.

Сокращенное наименование Товарищества собственников на русском языке:

ТС жилого дома № 1 по ул. Мирковского.

Полное наименование Товарищества собственников на белорусском языке:

Таварыства ўласнiкаў жылога дома № 1 па вул. Міркоускага.

Сокращенное наименование Товарищества собственников на белорусском языке:

ТУ жылога дома № 1 па вул. Міркоускага.

1.2. Место нахождения Товарищества собственников:

220118, г. Минск, ул. Мирковского, д. 1, пом. \*\*.

1.3. Товариществом собственников является объединение собственников жилых и (или) нежилых помещений, расположенных в одном многоквартирном жилом доме на одной придомовой территории или нескольких одноквартирных, блокированных жилых домах, находящихся на смежных земельных участках, в целях сохранения и содержания общего имущества совместного домовладения, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=81CD93692F31E379578207D63B3B69C70D5ECB5039385FA2186AAADD8EAC1C05BC3EBFCA31CBA34B25D22EF88CB92E0312E37AA9O) Республики Беларусь и настоящим уставом.

1.4. Товарищество собственников является юридическим лицом и имеет текущий (расчетный) банковский счет и считается созданным с даты его государственной регистрации.

Товарищество собственников является некоммерческой организацией, то есть юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между членами товарищества собственников.

Товарищество собственников осуществляет управление общим имуществом объекта недвижимости (жилого дома) г. Минск, ул. Мирковского, дом 1.

1.5. Товарищество собственников создано без ограничения срока его деятельности.

1.6. Товарищество собственников имеет право:

осуществлять деятельность, соответствующую целям создания;

получать в установленном порядке земельные участки и осуществлять на них строительство, производить благоустройство земельных участков в порядке, установленном законодательством;

осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества совместного домовладения;

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

осуществлять обслуживание общего имущества совместного домовладения собственными силами и (или) заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг, в том числе договоры газо-, электро- и теплоснабжения, с организациями, предоставляющими указанные коммунальные услуги;

устанавливать в установленном порядке размеры взносов, а также размеры обязательных платежей;

требовать в порядке, установленном законодательством, от членов товарищества собственников выплаты компенсации за неуплату обязательных платежей, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей;

получать кредиты банков;

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

размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт жилого дома;

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

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

1.7. Товарищество собственников обязано обеспечивать:

организацию обслуживания объектов недвижимого имущества, а в случаях, предусмотренных законодательными актами, - и придомовой территории;

сохранность общего имущества совместного домовладения, соблюдение обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

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

внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт;

соблюдение требований актов законодательства и настоящего устава.

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

**2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

2.1. Целью деятельности Товарищества собственников является управление общим имуществом, направленное на обеспечение сохранности и содержания общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, решение вопросов владения и пользования этим имуществом и иных вопросов в соответствии с законодательством и настоящим уставом, а также иные цели, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

2.2. Товарищество собственников вправе достигать иные цели, не противоречащие законодательству.

2.3. Предметом деятельности Товарищества собственников является общее имущество совместного домовладения.

**3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

3.1. Товарищество собственников имеет право:

3.1.1. пользоваться кредитами банков;

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

3.1.3. осуществлять в установленном порядке переустройство, перепланировку, иное изменение объектов общего имущества;

3.1.4. осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;

3.1.5. распоряжаться имуществом Товарищества собственников;

3.1.6. заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

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

3.1.8. требовать от членов Товарищества собственников компенсации за неуплату расходов по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально доле члена Товарищества собственников в праве общей собственности на это имущество), а также полного возмещения причиненных Товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов. Требование Товарищества собственников к члену Товарищества собственников о возмещении убытков предъявляется в письменном виде. Указанное письменное требование должно содержать обоснование причинения убытков и их расчет. Убытки подлежат возмещению членом Товарищества собственников, причинившим их, в течение срока, указанного в письменном требовании;

3.1.9. осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания Товарищества собственников, в порядке, предусмотренном законодательством;

3.1.10. после принятия на Общем собрании членов Товарищества собственников (Собрания уполномоченных) соответствующего решения, размещать во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем, а также иные денежные средства, имеющиеся в распоряжении Товарищества собственников;

3.1.12. совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности Товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

**4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

4.1. Товарищество собственников обязано обеспечивать:

4.1.1. управление общим имуществом в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;

4.1.2. организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;

4.1.3. эксплуатацию и сохранность общего имущества после ввода жилого дома в эксплуатацию;

4.1.4. соблюдение технических норм и требований по содержанию и эксплуатации мест общего пользования;

4.1.5. 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 общего имущества;

4.1.6. внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества;

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

4.1.8. информирование ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, членов товарищества собственников о финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;

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

4.1.10. соблюдение требований актов законодательства, настоящего устава, а также решений высшего органа управления Товарищества собственников;

4.1.11. заключение членами товарищества собственников договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту, капитальному ремонту, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, обращению с твердыми коммунальными отходами, техническому обслуживанию лифтов по типовым формам, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь, а также применение при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством;

4.1.12. предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги. Для решения вопросов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, Товариществом собственников могут привлекаться организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги.

**5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

5.1. Членами Товарищества собственников могут быть граждане являющиеся участниками совместного домовладения.

5.2. Доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле общей площади принадлежащего ему помещения в общей площади жилых и нежилых помещений жилого дома участников совместного домовладения этого жилого дома.

5.3. Членами Товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, - со дня государственной регистрации Товарищества собственников. 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.

5.4. Права и обязанности членов Товарищества собственников определяются Жилищным Кодексом Республики Беларусь, иными актами законодательства и настоящим Уставом.

**6. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА**

6.1. Основаниями для прекращения членства в Товариществе являются:

6.1.1. прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества; 6.1.2. смерть гражданина — члена Товарищества собственников;

6.1.3. ликвидация юридического лица — члена Товарищества собственников;

6.1.4. иные основания, предусмотренные законодательными актами и Уставом.

**7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

7.1. Члены Товарищества собственников имеют право:

7.1.1. участвовать в деятельности товарищества собственников в порядке, определяемом законодательством и настоящим уставом;

7.1.2. избирать и быть избранными в органы управления товарищества собственников, ревизионную комиссию (ревизором);

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

7.1.4. получать информацию о деятельности товарищества собственников и его органов управления, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией;

7.1.5. инициировать проведение внеочередного заседания высшего органа управления Товарищества собственников в порядке, предусмотренном Уставом, в том числе с целью досрочного прекращения полномочий (переизбрания) органов управления и контроля Товарищества собственников;

7.1.6. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и Уставом.

7.2. Членство в Товариществе собственников не ограничивает права собственника объекта недвижимого имущества по распоряжению принадлежащим ему имуществом в соответствии с законодательством.

**8. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

8.1. Члены Товарищества собственников обязаны:

8.1.1. соблюдать требования законодательства и настоящего устава, выполнять решения Общего собрания (Собрания уполномоченных), правления, председателя правления по вопросам, относящимся к их компетенции;

8.1.2. пользоваться общим имуществом по целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество других членов Товарищества собственников;

8.1.3. своевременно вносить платежи в размере, порядке и в сроки, установленные законодательством, настоящим уставом, решениями Общего собрания (Собрания уполномоченных);

8.1.4. исполнять обязательства по отношению к Товариществу собственников в соответствии с Уставом;

8.1.5. оказывать содействие Товариществу собственников в осуществлении им своей деятельности;

8.1.6. не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам Товарищества собственников или его членам;

8.1.7. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом;

8.1.8. не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества предоставить в Товарищество собственников документы, подтверждающие право собственности на жилое и (или) нежилое помещение, иное имущество;

8.1.9. не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента регистрации права собственности на объекты недвижимости предоставить в Товарищество собственников контактные телефоны, в том числе абонентский номер оператора мобильной связи, почтовый адрес для корреспонденции в случае, если собственник помещений постоянно не проживает в приобретенном помещении;

8.1.10. до государственной регистрации возникновения права собственности на помещение, иное имущество заключить с Товарищество собственников договор на оказание услуг по техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома, иного общего имущества; договор на оказание услуг по техническому обслуживанию лифта; и иные необходимые договора;

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

8.1.12. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим уставом.

**9. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

9.1. Сведения о каждом члене Товарищества собственников отражаются в реестре членов Товарищества собственников, который ведется Правлением Товарищества собственников и составляется им в месячный срок со дня государственной регистрации Товарищества собственников по мере оформления права собственности на объекты недвижимого имущества в составе жилого дома.

**10. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

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

10.2. Вступительный взнос - денежные средства, разово вносимые членом Товарищества собственников (при смене собственника на помещение – новым членом Товарищества собственников) на основании извещения Товарищества собственников при вступлении в Товарищество собственников, и предназначенные для покрытия расходов, связанных с деятельностью Товарищества собственников. Вступительный взнос устанавливается в размере 1,00 рубля за один квадратный метр общей площади. Оплата вступительного взноса осуществляется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента возникновения права собственности на жилое помещение (квартиру) и получения правоустанавливающих документов в территориальной организации по государственной регистрации. При переходе права собственности на жилое и (или) нежилое помещение от члена Товарищества собственников к близким родственникам вступительный взнос повторно не уплачивается. Под близкими родственниками для целей настоящего Устава понимаются супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабка и внуки.

10.3. Членский взнос - денежные средства, периодически вносимые членом товарищества собственников на цели, связанные с деятельностью товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии. Размер ежемесячных членских взносов определяет Общее собрание (Собрание уполномоченных) на основании представленной правлением товарищества собственников сметы доходов и расходов. Ежемесячные членские взносы вносятся членами товарищества собственников до 25-го числа текущего месяца.

10.4. Дополнительный взнос - денежные средства, вносимые членом Товарищества собственников для покрытия убытков Товарищества собственников. Необходимость внесения дополнительного взноса, его размер и срок внесения определяет Общее собрание (Собрание уполномоченных).

10.5. Целевой взнос - денежные средства, вносимые членом Товарищества собственников на основании решения Общего собрания (Собрания уполномоченных) для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных Общим собранием (Собранием уполномоченных).

10.6. Размеры, состав и порядок внесения членских, целевых и дополнительных взносов устанавливаются (изменяются) решениями высшего органа управления Товарищества собственников - Общим собранием (Собранием уполномоченных). Размер целевых и дополнительных взносов определяется пропорционально принадлежащей каждому собственнику доле в общем имуществе совместного домовладения.

10.7. Вступительные, членские, целевые и дополнительные взносы вносятся на расчетный счет Товарищества собственников.

10.8. Члены Товарищества собственников обязаны вносить в полном объеме взносы, предусмотренные решениями Общего собрания (Собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников в срок, установленный указанными решениями. За неисполнение (несвоевременное внесение или просрочку) обязательств по уплате вступительных и иных взносов, а также за просрочку уплаты сумм (платежей), предусмотренных подп. 3.1.8 п. 3 настоящего устава, Товарищество собственников вправе взыскать с члена Товарищества, имеющего задолженность по взносам, пеню в размере 0,3 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется со дня, следующего за последним днем внесения взноса (платежа), за весь период невнесения (просрочки), включая день уплаты невнесенной (просроченной) суммы.

10.9. Доходы, полученные Товариществом собственников в результате хозяйственной деятельности, используются только на цели деятельности товарищества собственников в порядке, определенном Общим собранием (Собранием уполномоченных).

**11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ**

11.1. Органами управления Товарищества собственников в отношении Комплексного имущества являются:

11.1.1. Общее собрание членов Товарищества собственников (Собрание уполномоченных);

11.1.2. Правление Товарищества собственников;

11.1.3. Председатель правления Товарищества собственников.

**12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ (СОБРАНИЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ): КОМПЕТЕНЦИЯ, ПОРЯДОК СОЗЫВА И ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ**

12.1. Высшим органом управления Товарищества собственников является общее собрание (далее – Общее собрание) его членов в случае непринятия на общем собрании Товарищества собственников решения об избрании Собрания уполномоченных Товарищества собственников. 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 собственников или иному физическому лицу. Передача полномочий оформляется доверенностью, удостоверенной (заверенной) в соответствии с законодательством. В случае принятия решения на Общем собрании Товарищества собственников решения об избрании собрания уполномоченных – такое собрание уполномоченных (далее - Собрание уполномоченных) будет являться высшим органом управления Товарищества собственников. При этом Общее собрание делегирует свои полномочия Собранию уполномоченных, за исключением полномочий по избранию (переизбранию) членов Товарищества собственников в состав Собрания уполномоченных.

12.2. Общее Собрание обладает компетенцией, в т.ч. исключительной, и имеет полномочия, определенные законодательством, для Общего собрания, а также настоящим уставом. Общее Собрание также имеет право принимать решения по всем вопросам, относящимся к компетенции Правления Товарищества собственников.

12.2. В случае избрания уполномоченных (здесь и далее в данном разделе под уполномоченными понимаются члены Товарищества собственников, входящие в состав Собрания уполномоченных) избираются на Общем собрании, на котором присутствуют более 2/3 членов Товарищества от общего количества членов Товарищества собственников решением – не менее чем 1/2 голосов от их общего количества.

12.3. Уполномоченные избираются собственниками жилых и (или) нежилых помещений жилого дома в общем количестве 6 (шести) уполномоченных от жилого дома. Каждый уполномоченный представляет интересы конкретных собственников жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме с правом принятия от их имени решений. Уполномоченные не могут передавать свои полномочия и голоса другим лицам.

12.4. Выборы членов Товарищества собственников в Собрание уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в 5 лет. Допускается избрание тех же членов Товарищества собственников в Собрание уполномоченных на новый срок. В случае не избрания Общим собранием нового состава Собрания уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. По истечении и этого срока при не избрании нового состава Собрания уполномоченных высшим органом управления Товарищества собственников является Общее собрание. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода или исключения из членов Товарищества собственников, отказа от своих полномочий, ухода из жизни.

12.5. На Собрании уполномоченных уполномоченный имеет количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов, представляемых им членов Товарищества собственников.

12.6. Общее собрание является правомочным в случае присутствия на нем членов Товарищества собственников, обладающих более чем половиной голосов от их общего количества.

12.7. Решение Общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Товарищества собственников.

12.8. К компетенции Общего собрания (Собрания уполномоченных) относятся:

12.8.1. внесение изменений и (или) дополнений в устав Товарищества собственников;

12.8.2. определение основных направлений деятельности Товарищества собственников;

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

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

12.8.5. предоставление полномочий председателю Общего собрания (собрания уполномоченных) по заключению трудового договора (контракта) с избранным (принятым на работу) председателем правления Товарищества собственников;

12.8.6. утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, включая расходы на содержание органов управления и контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества собственников, вносимых в нее изменений;

12.8.7. утверждение штатного расписания Товарищества собственников;

12.8.8. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества собственников;

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

12.8.10. принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников;

12.8.11. утверждение годовых отчетов правления, председателя правления и годового баланса Товарищества собственников;

12.8.12. принятие решений о получении кредитов банков;

12.8.13. принятие решений о получении в установленном порядке земельных участков (за исключением земельного участка, необходимого для обслуживания Жилых домов, входящих в состав Товарищества собственников) и производстве их застройки и обустройства в порядке, установленном законодательством;

12.8.14. принятие решений о размещении во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях денежных средств, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, и иных денежных средств.

12.9. К исключительной компетенции Общего собрания относятся:

12.9.1. изменение (уменьшение) размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы членов Товарищества собственников.

12.9.2. принятие решений о реорганизации (выборе способа управления общим имуществом) и ликвидации Товарищества собственников, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов.

12.10. Вопросы, названные в подп. 12.9 п. 12 настоящего устава, не могут быть переданы на рассмотрение правления, председателя правления. Общее собрание (Собрание уполномоченных) имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества собственников.

12.11. Общее собрание (Собрание уполномоченных) созывается правлением Товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные Общие собрания (Собрания уполномоченных) 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). Правление Товарищества собственников обязано принять решение о созыве внеочередного Общего собрания (Собрания уполномоченных) 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 их общего количества. Правление Товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного Общего собрания (Собрания уполномоченных) только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, установленный ч. 1 подп. 12.1 п. 12 настоящего устава. При отказе правления товарищества собственников в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения такого собрания вправе сами созвать внеочередное Общее собрание (Собрание уполномоченных). Инициаторы проведения такого собрания информируют членов товарищества собственников о принятом ими решении в порядке, установленном подп. 12.12 п. 12 настоящего устава. При положительном решении правления Товарищества собственников внеочередное Общее собрание (Собрание уполномоченных) должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения или требования.

12.12. Письменные уведомления о проведении Общего Собрания должны быть направлены Председателем Товарищества собственников членам Товарищества собственников не позднее 10 дней до даты его проведения. Уведомления о проведении Общего Собрания могут быть направлены одним из следующих способов: 1) путем вбрасывания уведомлений в почтовые ящики членов Товарищества собственников, расположенные в каждом жилом доме; 2) путем размещения уведомлений на досках для объявлений, которые размещены при входе в жилой дом; 3) путем размещения уведомления в сети Интернет в специально созданной группе для обсуждения 10 вопросов работы Товарищества собственников; 4) путем направления текстового сообщения о проведении Общего собрания в специально созданную группу для обсуждения вопросов работы Товарищества собственников через приложение «Viber» или через иное аналогичное приложение; 5) путем направления уведомления заказным письмом с обратным уведомлением; 6) путем получения уведомления членом Товарищества собственников нарочным под подпись. В уведомлении указываются инициатор проведения Общего собрания, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением Общего собрания (Собрания уполномоченных).

12.13. В случае отсутствия кворума Правление Товарищества собственников, инициаторы проведения заседания Общего собрания назначают новую дату, место и время его проведения. Повторное Общее Собрание может быть созвано не позднее тридцати дней с даты несостоявшегося Общего собрания.

12.14. При необходимости решение Общего собрания может приниматься путем проведения письменного опроса. При этом каждому члену Товарищества собственников направляется бюллетень для голосования. Бюллетень для голосования может быть направлен одним из следующих способов:

1) путем вбрасывания бюллетеня в почтовый ящик члена Товарищества собственников, расположенный в жилом доме;

2) путем размещения бюллетеня (для скачивания) в сети Интернет в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества собственников;

3) путем направления бюллетеня (для скачивания) в специально созданную группу для обсуждения вопросов работы Товарищества собственников через приложение «Viber» или через иное аналогичное приложение;

4) путем направления бюллетеня заказным письмом с обратным уведомлением;

5) путем получения бюллетеня членом Товарищества собственников нарочным под подпись.

12.15. Бюллетень должен содержать: - повестку дня; - 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; - указание места представления заполненных бюллетеней, даты окончания голосования и даты заседания Правления 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 Товарищества собственников. Члены Правления осуществляют подсчет голосов на своём заседании, которое проводится не ранее чем через 15 дней после даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами Правления и заверяется печатью Товарищества собственников. Бюллетени для голосования хранятся в делах Товарищества собственников в течение 5 лет, протоколы - постоянно.

12.16. Решения по вопросам, касающимся управления общим имуществом, отчуждения либо передачи общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы членов товарищества собственников, считаются принятыми, если на общем собрании членов товарищества собственников либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за них проголосовали более двух третей членов товарищества собственников от их общего количества. По вопросу уменьшения размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки решение считается принятым, если на общем собрании членов Товарищества собственников либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за него проголосовали единогласно все члены Товарищества собственников.

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

**13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

13.1. Правление Товарищества собственников является исполнительным органом Общего собрания, к компетенции которого относятся:

13.1.1. осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества собственников в соответствии с законодательством, настоящим уставом и решениями высшего органа управления Товарищества собственников;

13.1.2. учет членов Товарищества собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества. Учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества собственников осуществляется в целях контроля за соблюдением сметы доходов и расходов и не заменяет бухгалтерского учета указанных объектов;

13.1.3. назначение по предложению Председателя Товарищества собственников его заместителя (заместителей), освобождение заместителя (заместителей) Председателя Товарищества собственников от занимаемой должности, распределение обязанностей между Председателем Товарищества собственников и его заместителем (заместителями);

13.1.4. рассмотрение обращений членов и работников Товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции высшего органа управления Товарищества собственников;

13.1.5. организация подготовки, созыва и проведения заседаний высшего органа управления Товарищества собственников, в том числе, внеочередных и повторных;

13.1.6. подготовка ежегодного отчета о работе Правления Товарищества собственников для представления высшему органу управления Товарищества собственников;

13.1.7. организация хозяйственной деятельности Товарищества собственников;

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

13.1.9. открытия вкладных (депозитных) счетов для размещения денежных средств, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, а также иных денежных средств, имеющихся в распоряжении Товарищества собственников;

13.1.10. другие вопросы, отнесенные к компетенции Правления Товарищества собственников уставом и решениями высшего органа управления Товарищества собственников.

13.2. В случае, если для обеспечения эксплуатации и (или) сохранности общего имущества совместного домовладения (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) Товариществу собственников необходимо совершить сделку (сделки) и понести расходы, которые не предусмотрены утвержденной сметой расходов Товарищества собственников и (или) превышают смету расходов Товарищества собственников, но не более чем на 20% от общей суммы расходов Товарищества собственников, указанных в утвержденной общим собранием смете расходов Товарищества собственников, Правление Товарищества собственников в таких случаях вправе принять решение об определении порядка и условий использования Товариществом собственников любых полученных им доходов (включая вступительные взносы членов Товарищества собственников), в том числе принять решение о совершении Товариществом собственников сделки (сделок), связанной (связанных) с обеспечением эксплуатации и (или) сохранности (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) общего имущества совместного домовладения, стоимость (сумма) которой (- ых) составляет от 50 до 100 базовых величин. Размер базовой величины определяется на день принятия Правлением Товарищества собственников решения о совершении сделки (-ок).

13.3. Правление Товарищества собственников избирается высшим органом управления Товарищества собственников (Общим собранием) на срок до 5 лет в количестве 6 собственников и/или членов их семей (супруг/супруга) и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава Правления Товарищества собственников. Допускается избрание тех же членов Товарищества собственников в состав Правления Товарищества собственников на новый срок. По вопросам, входящим в его компетенцию, Правление Товарищества собственников проводит заседания по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление признается правомочным, если в его заседании принимает участие более половины членов правления. Каждый член Правления при голосовании на заседании правления имеет 1 (один) голос. Решения Правления принимаются простым большинством голосов. В случае равенства голосов членов Правления решение считается не принятым. Подготовку заседания Правления осуществляет Председатель Товарищества собственников. По итогам заседания Правления Товарищества собственников Председателем, а при его отсутствии одним из членов Правления, составляется протокол с отражением процесса обсуждения вопросов и принятых Правлением Товарищества собственников решений. Протокол подписывается всеми членами Правления, принимавшими участие в заседании. Решения Правления Товарищества собственников доводятся до сведения членов Товарищества собственников в течение трех рабочих дней со дня их принятия и являются обязательными для исполнения Председателем Товарищества собственников и членами Товарищества собственников. Решения Правления доводятся до сведения членов Товарищества собственников одним из следующих способов: 1) размещаются на информационных стендах Товарищества собственников; 2) размещаются в сети Интернет в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества собственников; 3) размещаются в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества собственников через приложение «Viber» или через иное аналогичное приложение. Решения правления Товарищества собственников хранятся в Товариществе. Порядок регистрации и хранения решений правления Товарищества собственников определяется на заседании Правления Товарищества собственников путем утверждения соответствующего положения. Председатель правления не является членом Правления, т.к. при новом Правлении Председатель правления слагает свои полномочия.

13.4. Правление Товарищества собственников прекращает свои полномочия досрочно в случаях:

13.4.1. если количество действующих членов Правления составит менее трех (с учетом председателя правления) человек, в том числе по причине:

13.4.2. прекращения членства члена Правления в Товариществе;

13.4.3. самоотвода члена Правления Товарищества собственников, за исключением Председателя правления, принятого по найму;

13.4.4. исключения избранного члена Правления из состава Товарищества собственников;

13.4.5. избрания нового состава членов Правления, в том числе по причине исключения двух и более избранных членов Правления из состава Правления Товарищества собственников по основаниям, предусмотренным уставом.

13.5. Исключение избранного члена Правления осуществляется Общим собранием (Собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников при наличии одного из следующих обстоятельств:

13.5.1. член Правления не участвует в более трех заседаниях Правления без наличия уважительных причин (временная нетрудоспособность, служебная командировка) или без предварительного письменного уведомления о невозможности явки и своей позиции по вопросам, рассматриваемым на заседании правления;

13.5.2. член правления своими действиями (бездействием) препятствует деятельности Правления, Товарищества собственников;

13.5.3. достоверно установлен факт несанкционированного (без ведома и согласия Председателя Товарищества собственников либо члена Товарищества собственников) доступа и (или) разглашения членом Правления информации о членах Товарищества собственников и (или) помещениях им принадлежащих, а также условиях приобретения права собственности на эти помещения;

13.5.6. установлен факт распространения членом Правления информации, порочащей репутацию Товарищества собственников.

**14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

14.1. Деятельностью правления товарищества собственников руководит председатель правления товарищества собственников, избираемый на срок от одного года.

4.2. Председатель правления товарищества собственников избирается из числа членов товарищества собственников или лиц, не являющихся членами товарищества собственников.

4.3. Председатель правления товарищества собственников избирается из числа граждан, имеющих:

стаж работы на руководящих должностях в организациях жилищно-коммунального хозяйства и (или) управления недвижимым имуществом не менее пяти лет, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации.

4.4. После избрания председателя правления товарищества собственников общим собранием товарищества собственников его кандидатура должна быть согласована с местным исполнительным и распорядительным органом.

4.5. Председатель правления товарищества собственников подотчетен общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников и председательствует на заседаниях правления.

4.6. При избрании председателя правления товарищества собственников председатель общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников заключает с ним трудовой договор (контракт) в пределах срока, на который он избран.

14.7. Председатель Товарищества собственников вправе:

14.7.1. осуществлять текущее руководство деятельностью Товарищества собственников в пределах полномочий, определенных законодательством, уставом и трудовым договором (контрактом), а также осуществлять руководство деятельностью Правления Товарищества собственников;

14.7.2. организовывать и проводить заседания Правления Товарищества собственников;

14.7.3. организовывать исполнение решений высшего органа управления Товарищества собственников;

14.7.4. заключать в пределах своей компетенции договоры и соглашения от имени Товарищества собственников;

14.7.5. совершать сделку (сделки), связанную (связанные) с устранением последствий чрезвычайных ситуаций, заключаемую (-ые) без ограничения размера ее (их) стоимости;

14.7.6. утверждать должностные инструкции штатных работников Товарищества собственников, утверждать штатное расписание Товарищества собственников после его согласования с высшим органом управления Товарищества собственников;

14.7.7. принимать на работу и увольнять работников Товарищества собственников, применять к ним меры поощрения и взыскания;

14.7.8. издавать в пределах своей компетенции распоряжения, обязательные для исполнения работниками Товарищества собственников в целях реализации решений высшего органа управления Товарищества собственников;

14.7.9. совершать действия без доверенности от имени Товарищества собственников, представлять его интересы в суде, государственных органах, других организациях, выдавать доверенности на представление интересов Товарищества собственников, подписывать платежные документы, выдавать справки;

14.7.10. осуществлять расчеты за поставленные энергоресурсы;

14.7.11. открывать счета в банках;

14.7.12. распоряжаться денежными средствами на счетах Товарищества собственников в пределах полномочий, предоставленных законодательством и настоящим уставом;

14.7.13. осуществлять иные полномочия, предусмотренные законодательством и уставом.

14.8. В случае, если для обеспечения эксплуатации и (или) сохранности общего имущества совместного домовладения (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) Председателю необходимо совершить сделку (сделки) и понести расходы, которые не предусмотрены утвержденной общим собранием сметой расходов Товарищества собственников, Председатель вправе совершить сделку (сделки), связанную (связанные) с обеспечением эксплуатации и (или) сохранности (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) общего имущества совместного домовладения, стоимость которой (-ых) составляет до 50 базовых величин. Размер базовой величины определяется на день совершения сделки Председателем.

14.9. Председатель правления обязан:

14.9.1. осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;

14.9.2. 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;

14.9.3. обеспечивать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;

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

14.10. Председатель правления обязан обеспечивать:

14.10.1. надлежащее управление общим имуществом;

14.10.2. заключение членами товарищества собственников договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту, капитальному ремонту, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, обращению с твердыми коммунальными отходами, техническому обслуживанию лифтов по типовым формам, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь, а также применение при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством;

14.10.3. предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги;

14.10.4. надлежащие эксплуатацию объектов недвижимого имущества и обслуживание придомовой территории (в случае наличия огражденной придомовой территории, предоставленной для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома), в том числе путем заключения на конкурсной основе соответствующих договоров;

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

14.10.6. информирование ежегодно до 31 марта 20\_\_ г., следующего за отчетным, членов товарищества собственников о финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;

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

14.10.8. начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями с использованием единой общереспубликанской информационной системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, в том числе через уполномоченные местными исполнительными и распорядительными органами организации, осуществляющие учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

14.11. В случае выявления фактов осуществления полномочий председателя правления гражданином, кандидатура которого не согласована местным исполнительным и распорядительным органом в установленном порядке, местный исполнительный и распорядительный орган в пятидневный срок со дня установления данного факта направляет такому председателю правления предписание о необходимости прохождения согласования в местном исполнительном и распорядительном органе в порядке, определенном этим органом, в трехмесячный срок со дня получения указанного предписания. Невыполнение требования, изложенного в предписании, либо отказ местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании является основанием для досрочного прекращения полномочий председателя правления и назначения местным исполнительным и распорядительным органом уполномоченного лица по управлению общим имуществом в порядке, установленном законодательством.

14.12. Председатель правления в случае, если по его кандидатуре местный исполнительный и распорядительный орган в установленном порядке принял решение об отказе в согласовании, а также в случае, если местным исполнительным и распорядительным органом принято решение о назначении уполномоченного лица по управлению общим имуществом, не имеет права осуществлять полномочия, в том числе финансовые операции по текущему (расчетному) банковскому счету товарищества собственников, от своего имени и (или) от имени товарищества собственников со дня получения им уведомления о принятии соответствующего решения либо передачи ему под подпись копии данного решения. При этом уведомление о принятии соответствующего решения направляется председателю правления заказным письмом с обратным уведомлением не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия такого решения.

14.13. Председатель правления в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления не переизбрана на общем собрании членов товарищества собственников либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, а также в случаях отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании либо принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица по управлению общим имуществом в течение одного месяца со дня прекращения полномочий обязан передать по акту уполномоченному лицу по управлению общим имуществом, назначенному в порядке, установленном законодательством, либо вновь избранному председателю правления печать и документы товарищества собственников.

14.14. В случае принятия на работу Председателя Товарищества собственников по трудовому договору (контракту) при создании Товарищества собственников полномочия по подписанию такого трудового договора (контракта) предоставляются председателю Общего собрания.

**15. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)**

15.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников, председателя правления и членов правления товарищества собственников Общее собрание (Собрание уполномоченных) избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов товарищества. Товарищество собственников вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

15.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается на три года. Ревизионная комиссия избирается в составе не менее трех человек.

15.3. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель правления, члены правления, их близкие родственники и свойственники. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

15.4. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (ревизора) может быть вынесен на обсуждение Общего собрания (Собрания уполномоченных) по письменному требованию членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только Общему собранию (Собранию уполномоченных). В случае прекращения членства в товариществе собственников либо отказа от полномочий члена ревизионной комиссии (ревизора) может быть избран новый член ревизионной комиссии (ревизор) на оставшийся срок действия полномочий ревизионной комиссии (ревизора).

15.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

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

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

15.5.3. дает заключения Общему собранию (Собранию уполномоченных) по отчетам правления и председателя правления товарищества собственников;

15.5.4. отчитывается перед Общим собранием (Собранием уполномоченных) о своей деятельности.

15.6. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) или аудитора Общее собрание (Собрание уполномоченных) не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс товарищества собственников.

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

**16. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ МЕЖДУ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ И ЕГО ЧЛЕНАМИ, ДРУГИМИ ГРАЖДАНАМИ, ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

16.1. Споры между Товариществом собственников и его членами, другими гражданами, организациями разрешаются сторонами:

16.1.1. путем переговоров с председателем правления;

16.1.2. на заседании правления товарищества собственников, в том числе с приглашением членов ревизионной комиссии;

16.1.3. на Общем собрании (Собрании уполномоченных).

16.2. Решение Общего собрания (Собрания уполномоченных) по спору между Товариществом собственников и его членами является обязательным для исполнения сторонами спора.

16.3. Неурегулированные путем переговоров споры и разногласия подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь. 16.4. Рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления товарищества собственников и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников относится к компетенции Общего собрания (Собрания уполномоченных). Иные обращения членов и работников товарищества собственников рассматриваются правлением в порядке, установленном настоящим уставом.

**17. КОНТРОЛЬ ЗА СОЗДАНИЕМ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

17.1. Контроль за деятельностью Товарищества собственников осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, а также иными государственными органами в порядке, предусмотренном законодательством.

17.2. Местные исполнительные и распорядительные органы: осуществляют контроль деятельности товарищества собственников; принимают меры по защите прав и законных интересов членов товариществ собственников; согласовывают кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления товарищества собственников; вносят в случае отсутствия у товарищества собственников кандидатуры для ее избрания председателем правления на рассмотрение Общего собрания (Собрания уполномоченных) членов товарищества собственников кандидатуру на должность председателя правления; 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; назначают уполномоченное лицо в случае, если Товарищество собственников не обеспечивает должным образом сохранность, содержание и эксплуатацию общего имущества, организацию работы его органов управления. 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; содействуют повышению уровня квалификации председателя правления; осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

17.3. Местные исполнительные и распорядительные органы назначают уполномоченное лицо по управлению общим имуществом в следующих случаях: если кандидатура председателя правления, срок действия полномочий которого истек, не переизбрана на должность председателя правления в установленном законодательством порядке; если в совместном домовладении не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов, надлежащая работа органов управления товарищества собственников или истек срок полномочий этих органов управления, а меры по их избранию не дают положительных результатов, а также в случаях невыполнения председателем правления требования о необходимости прохождения согласования, отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании и (или) неоднократного (два и более раза в течение одного календарного года) нарушения председателем правления установленных законодательством обязанностей, - в течение одного месяца со дня выявления указанных фактов. При этом полномочия председателя правления прекращаются со дня назначения местным исполнительным и распорядительным органом уполномоченного лица по управлению общим имуществом. Уполномоченное лицо по управлению общим имуществом в течение одного месяца со дня принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица по управлению общим имуществом в случаях, предусмотренных в абзацах втором и третьем части первой настоящего пункта, вносит на рассмотрение Общего собрания (Собрания уполномоченных) по предложению местного исполнительного и распорядительного органа кандидатуру (кандидатуры) на должность председателя правления. В случае если на Общем собрании (Собрании уполномоченных) не принято решение об избрании председателя правления либо Общее собрание (Собрание уполномоченных) не состоялось, управление общим имуществом осуществляется уполномоченным лицом по управлению общим имуществом до принятия Общим собранием (Собранием уполномоченных) решения об избрании председателя правления.

**18. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

18.1. Товарищество собственников может быть реорганизовано и (или) ликвидировано по основаниям, предусмотренным законодательными актами, по решению: Общего собрания его членов при условии выбора этим собранием иного способа управления общим имуществом, за исключением случаев гибели или уничтожения недвижимого имущества; экономического суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами; собственника объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества к одному собственнику.

18.2. Реорганизация или ликвидация Товарищества собственников осуществляется в порядке, установленном законодательными актами.