

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием собственников помещений,
Членов Товарищества собственников жилья
Протокол № 2
от 08 сентября 2007 г.

Председатель собрания



Гиматова Ф.Г.

Устав
товарищества собственников жилья
«Униспорт»

г. Казань 2007 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "Униспорт", именуемое в дальнейшем Товарищество, создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О товариществах собственников жилья», другими законодательными и иными нормативными актами.

1.2. Товарищество собственников жилья действует на основании Гражданского, Жилищного, Земельного кодекса Российской Федерации, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

1.3. Полное официальное наименование: Товарищество собственников жилья "Униспорт"; сокращенное – ТСЖ "Униспорт".

1.4. Местонахождение Товарищества : Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул.Спортивная , д.3 , почтовый индекс 420073.

2. Правовой статус ТСЖ "Униспорт"

2.1. ТСЖ "Униспорт" является некоммерческой организацией без ограничения срока действия, объединяющей собственников помещений многоквартирного дома для совместного управления комплексом недвижимого имущества в этом доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом дома, виды деятельности, которой определены данным уставом.

2.2. ТСЖ "Униспорт" является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, действующим на основании устава, имеет самостоятельный баланс, печать с собственным наименованием, расчетные и иные счета в кредитных учреждениях, другие реквизиты.

2.3. ТСЖ "Униспорт" обладает обособленным имуществом и отвечает по своим обязательствам этим имуществом.

2.4. ТСЖ "Униспорт" не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам ТСЖ "Униспорт".

2.5. ТСЖ "Униспорт" может осуществлять предпринимательскую деятельность с целью использования полученной прибыли только в соответствии с уставными задачами.

2.6. ТСЖ "Униспорт" может выступать истцом и ответчиком в судебных органах.

2.7. Устав ТСЖ "Униспорт" принимается на общем собрании членов Товарищества большинством голосов от общего числа собственников помещений.

2.8. Устав ТСЖ "Униспорт" - это локальный нормативный документ обязательный для всех собственников жилых помещений Товарищества, его органов управления и самого Товарищества как юридического лица, он также обязателен для третьих лиц.

3. Предмет и цели деятельности ТСЖ "Униспорт"

3.1. Предметом деятельности ТСЖ "Униспорт" является обеспечение сохранности комплекса недвижимого имущества, включающего придомовой земельный участок, жилое здание, иные объекты общего имущества.

3.2. Относительно земельного участка проведен кадастровый учет.

3.3. Целью деятельности Товарищества являются:

3.3.1. Обеспечение совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом Товарищества;

3.3.2. Обеспечение защиты прав собственников жилья и представления их общих интересов в государственных и иных органах, организациях, учреждениях;

3.3.3. Заключать договора, контракты, соглашения с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) от своего имени и за счет членов ТСЖ по предоставлению коммунальных услуг, по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории, по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, услуги по капитальному ремонту жилого дома, услуги по технической инвентаризации, эксплуатации, достройке и реконструкции дома.

4. Виды деятельности ТСЖ "Униспорт"

4.1. Основными видами деятельности Товарищества являются:

4.1.1. Осуществление функций заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции общего имущества;

4.1.2. Обеспечение коммунальными услугами собственников, арендаторов жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений;

4.1.3. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

4.1.4. Распределение между собственниками жилья Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

4.1.5. Аккумулирование финансовых средств и материальных ресурсов членов Товарищества;

4.1.6. Совершение сделок с недвижимостью;

4.1.7. Сдача внаем собственного недвижимого имущества;

4.1.8. Аренда жилых помещений с правом выкупа;

4.1.9. Получение и использование для нужд Товарищества в соответствии с полномочиями, представленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

- 4.1.10. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- 4.1.11. Исполнение обязательств, принятых по договорам;
- 4.1.12. Обеспечение соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- 4.1.13. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 4.1.14. Представление интересов Товарищества и его членов в органах судебной власти всех уровней;
- 4.1.15. Аренда личного транспорта собственников и иных видов для выполнения функций деятельности товарищества;
- 4.1.16. Занятие предпринимательской деятельностью, осуществляемой Товариществом в соответствии с законом, для достижения уставных целей;
- 4.1.17. Использование доходов, полученных Товариществом в результате предпринимательской деятельности, для оплаты общих расходов, направленных в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом;
- 4.1.18. Участие в создании и работе организаций, советов, комиссий и творческих групп для решения экономических, правовых и иных проблем, касающихся собственников жилья.
- 4.1.19. Определение сметы доходов и расходов на год в том числе необходимых расходов на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию объектов недвижимости, специальных взносов и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные уставом Товарищества.
- 4.2. ТСЖ "" вправе осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством и направленные на достижение уставных целей.

5. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество ТСЖ "Униспорт"

- 5.1. Право собственности и иные вещные права на объекты недвижимости подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательными актами.
- 5.2. Объектами собственности собственников жилья Товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся на праве общей долевой собственности.
- 5.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в жилом доме Товарищества.

5.4. Закрепленный земельный участок и иные объекты недвижимого имущества, находящиеся на этом участке, являются общей долевой собственностью на общее имущество в Товариществе.

5.5. Собственник жилого помещения Товарищества осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина-собственника жилого помещения и проживания членов его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

5.6. Собственник жилого помещения Товарищества владеет, пользуется и в установленных законодательством пределах распоряжается общим имуществом, находящимся в его долевой собственности.

5.7. Общим имуществом являются объекты, обслуживающие более одного домовладельца (лестницы, коридоры, инженерно-технические сети, земельный участок и прочие).

5.8. Доли в общем имуществе, принадлежащие собственникам жилых помещений Товарищества в комплексе недвижимого имущества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности собственника жилого помещения.

5.9. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания собственников жилых помещений Товарищества, принятого в соответствии с уставом, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

5.10. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

5.11. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности собственников жилых помещений Товарищества, если на общем собрании собственников не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

5.12. Собственники жилых помещений несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями в праве общей собственности на общее имущество.

5.13. Не использование собственником Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе.

5.14. Отдельные объекты могут быть обременены правом ограниченного пользования третьим лицом-сервитутом, который устанавливается по соглашению ме-

жду собственниками жилых помещений Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случаях не достижения соглашения по решению суда.

5.15. При изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений осуществляется в соответствии с положениями "Жилищного кодекса Российской Федерации".

6. Права товарищества собственников жилья "Униспорт"

6.1. Товарищество имеет право:

Организовывать собственное домоуправление для обслуживания общих объектов недвижимого имущества Товарищества.

6.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления Товариществом, а также договоры о содержании и ремонте объектов общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений Товарищества.

6.1.3. Производить оплату за выполненную работу и предоставленные услуги Товариществу по договору.

6.1.4. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных уставом Товарищества.

6.1.5. Определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом Товарищества цели.

6.1.6. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилого помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество, определять размер штрафных санкций к неплательщикам-собственникам помещений.

6.1.7. Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам.

6.1.8. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

6.1.9. Продать и передать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

6.1.10. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные собственниками жилых помещений в управление Товариществу.

6.1.11. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам.

6.1.12. Надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего

имущества или помещения в собственности Товарищества; получать или приобретать в общую долевую собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации в соответствии с градостроительными нормами и правилами.

6.1.13. Потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

6.1.14. Совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества.

7. Обязанности товарищества собственников жилья "Униспорт"

7.1. Товарищество собственников жилья обязано:

7.1.1. Обеспечивать выполнение требований положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества.

7.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, договорные обязательства.

7.1.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками жилых помещений, не являющимися членами Товарищества.

7.1.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества в соответствии с их долями в праве общей собственности на общее имущество.

7.1.5. Осуществлять перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение с учетом соблюдения требований "Жилищного кодекса Российской Федерации" и законодательства о градостроительной деятельности.

7.1.6. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества Товарищества.

7.1.7. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.

7.1.8. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая, капитальный) мест общего пользования в жилом доме, заключая договоры с частными предпринимателями и иными организациями, производить своевременную оплату их работ и услуг.

7.1.9. Обеспечивать соблюдение интересов всех собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей

- собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества.
- 7.1.10. Представлять интересы собственников помещений в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в отношениях с третьими лицами.
- 7.1.11. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

8. Права собственника ТСЖ "Униспорт"

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены "Жилищным кодексом Российской Федерации".

8.1. Собственник жилых помещений Товарищества имеет право:

8.1.1. Предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и жилищным кодексом.

8.1.2. Использовать принадлежащее ему жилое помещение для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности (кроме организации промышленных производств) проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Собственник жилого помещения и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления Товарищества вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам в соответствии с требованиями жилищного кодекса.

8.1.3. Обратиться в орган, осуществляющий перевод жилых помещений в нежилые и нежилые помещения в жилые помещения, по месту нахождения переводимого помещения при возникновении такой необходимости.

8.1.4. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

8.1.5. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов. Возмещать за счет средств ТОВА-

рищества расходы, понесенные в связи с предотвращением ущерба общему имуществу.

8.1.6. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и производственных расходах.

8.1.7. Производить на расчетный счет Товарищества плату за жилое помещение и коммунальные услуги и установленных законом налогов на недвижимое имущество.

8.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными актами, уставом Товарищества.

9. Обязанности собственника ТСЖ "Униспорт"

9.1. Собственник жилого помещения Товарищества обязан:

9.1.1. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом помещении граждан, а также соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

9.1.2. Выполнять требования устава, решения общего собрания собственников жилых помещений и правления Товарищества.

9.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, производить оплату обязательных платежей, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием собственников Товарищества, производить погашение пеней и штрафов по задолженности, сложившейся ранее.

9.1.4. Оплачивать налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли- и другие налоги.

9.1.5. Содержать находящееся в собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

9.1.6. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

9.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

9.1.8. Принимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

9.1.9. Получать документ-основание, разрешающий проведение переустройства и/или перепланировки жилого помещения при возникновении такой потребности.

9.1.10. Следить за своевременным внесением обязательных платежей нанимателями либо арендаторами.

9.1.11. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу домовладельцев либо общему имуществу Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

9.1.12. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом Товарищества или решением общего собрания собственников помещений.

9.1.13. Принимать участие в проводимых субботниках по благоустройству и озеленению прилегающего земельного участка.

9.1.14. Оплачивать дополнительные расходы в случаях отсутствия либо отказа от участия в субботниках по благоустройству закрепленной территории, отказа от уборки лестничных маршей, территорий подвальных помещений общего пользования, в случаях порчи общего имущества, в том числе детьми. Размер дополнительных расходов определяется по каждому конкретному случаю.

10. Членство в ТСЖ "Униспорт"

10.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения, которое возникает у него с момента регистрации его права собственности на помещение на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

10.2. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в жилом доме.

10.3. С момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке:

10.3.1. Домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения, подают заявления о вступлении в члены Товарищества;

10.3.2. Лица, приобретающие помещения в Товариществе, вправе стать его членами при условии:

- а) возникновения у них права собственности на помещение,
- б) подачи заявления о вступлении в члены Товарищества,
- в) оплаты вступительного взноса.

10.4. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

10.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

10.6. Член Товарищества, систематически не выполняющий и/или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть подвергнут штрафу, привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством, а также положениями устава Товарищества.

10.7. Члены Товарищества участвуют своими средствами в содержании жилого дома.

10.8. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений заключают с ТСЖ "Униспорт" договора об оплате за коммунальные услуги, за пользование и эксплуатацию общего имущества.

11. Имущество и средства ТСЖ "Униспорт"

11.1. Имущество Товарищества составляют материальные ценности и финансовые ресурсы, находящиеся на его балансе, и принадлежит ему на праве собственности Товарищества.

11.2. Источниками образования имущества являются:

11.2.1. Обязательные платежи - денежные средства, вносимые ежемесячно собственниками жилых и/или нежилых помещений на оплату коммунальных услуг и расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества. Обязательные платежи производятся собственниками помещений с момента возникновения права собственности на помещение.

11.2.2. Вступительные взносы - денежные средства, внесенные собственниками помещений при вступлении в члены Товарищества.

11.2.3. Членские взносы - денежные средства, периодически вносимые собственниками помещений на текущие расходы Товарищества.

11.2.4. Дополнительные взносы - денежные средства, внесенные собственниками помещений на покрытие убытков, образовавшихся при осуществлении мероприятий, утвержденных общим собранием членов Товарищества.

11.2.5. Целевые взносы - денежные средства, внесенные собственниками помещений на выполнение конкретных целей Товарищества. Целевые взносы могут осуществляться на периодической и/или единовременной основе.

Средства, ежемесячно вносимые домовладельцем по счет-фактуре на расчетный счет Товарищества и используемые на техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт инженерно-технических сетей и антенны, управление домом, уборку подъезда и двора, оплату персонала управления, приобретение основных и вспомогательных материалов, малоценного инструмента и оборудования, относятся к периодическим целевым взносам.

- 11.2.6. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, направленные на осуществление основных целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.
- 11.2.7. Добровольные имущественные взносы и пожертвования.
- 11.2.8. Долгосрочные и краткосрочные кредиты.
- 11.2.9. Субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества Товарищества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иные субсидии.
- 11.2.10. Иные не запрещенные законом поступления.
- 11.3. Внесенные членские взносы, а также все приобретенное на средства взносов, кредитов, субсидий, прочих пожертвований имущество является собственностью Товарищества.
- 11.4. В установленном законом порядке Товарищество ведет бухгалтерскую и статистическую отчетность.

12. Органы управления и контроля ТСЖ "Униспорт"

- 12.1. Органами управления Товарищества являются:
- общее собрание собственников жилых и/или нежилых помещений;
 - правление Товарищества.
- 12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание собственников помещений. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением.
- 12.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия /ревизор/.

13. Общее собрание ТСЖ "Униспорт"

- 13.1. Годовое общее собрание собственников помещений Товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание собственников помещений Товарищества может быть созвано по инициативе правления либо любого собственника помещения Товарищества.
- 13.2. К компетенции общего собрания собственников помещений относятся:
- 1) внесение изменений в Устав;
 - 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации;
 - 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора);
 - 4) установление размера взносов и штрафов за несвоевременное внесение обязательных платежей и взносов;
 - 5) образование специальных фондов, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении этого плана;

9) рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора);

10) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка персонала, обслуживающего жилой дом;

11) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество.

13.3. Общее собрание собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

13.4. Общее собрание собственников жилых помещений правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более половины собственников или их представители. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений назначается повторное общее собрание не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

13.5. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений осуществляется через объявление, а также может быть направлено в письменной форме собственнику помещений заказным письмом.

13.6. Уведомление о проведении собрания доводится до собственников помещений не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- по чьей инициативе созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

13.7. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, которые не были включены в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

13.8. Решения общего собрания собственников помещений по подпунктам 2,6,7,11 пункта 13.2 принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании собственников помещений Товарищества или их представителей.

13.9. Общее собрание собственников помещений ведет председатель правления, а в его отсутствие один из членов правления Товарищества.

13.10. Решения внеочередного собрания, проведенного с собственниками помещений по группам, имеют законную силу решения общего собрания собственников помещений Товарищества.

13.11. Решения общего собрания собственников помещений оформляются протоколами, подписываются членами правления, хранятся в деле.

13.12. Решение общего собрания собственников помещений по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

13.13. Собственник помещения вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений с нарушением требований устава, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

14. Правление ТСЖ "Униспорт"

14.1. Правление – это исполнительный коллегиальный орган управления Товарищества. Оно осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества, избирает из своего состава председателя и выполняет иные полномочия, не отнесенные уставом Товарищества к компетенции общего собрания.

14.2. Правление Товарищества избирается общим собранием из числа членов ТСЖ "" на два года в количестве не менее 3-х человек.

14.3. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого и/или нежилого помещения в письменной либо устной форме на общем собрании. Список кандидатов в правление представляется собственниками – членами ТСЖ "" не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления.

Правление на первом заседании избирает из своего состава председателя.

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение ТСЖ "Униспорт" действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Правление определяет размер дополнительных расходов за отказ в участии в субботнике, уборке подвальных помещений, порчи общего имущества, выброс мусора в неустановленном месте и прочие нарушения.

14.4.3. Определяет размер обязательных платежей и/или взносов собственникам жилых помещений, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества Товарищества.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета. А при их отсутствии исходя из нормативов коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством РФ.

14.4.4. Производит изменение размера обязательных платежей в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего

имущества ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с порядком, определенным Правительством Российской Федерации.

14.4.5. Производит корректировки обязательных платежей за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия проживания собственника жилого помещения в квартире.

15. Председатель Правления.

15.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается сроком на два календарных года.

15.2. К компетенции председателя правления относятся все вопросы руководства текущей деятельностью товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

15.3. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.4. Председатель правления руководствуется в своей повседневной деятельности действующим законодательством РФ, настоящим Уставом, решениями общего собрания и правления.

15.5. Председатель правления должен контролировать деятельность всех работников товарищества и требовать исполнения ими своих должностных обязанностей.

15.6. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.

15.7. Председатель правления имеет право:

15.7.1. издавать приказы, давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества;

15.7.2. открывать расчетные и иные счета;

15.7.3. действовать и подписывать от имени товарищества платежные документы и совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;

15.7.4. разрабатывать и утверждать положения и инструкции для всех должностных лиц, участвующих в технической эксплуатации жилищного фонда.

15.8. В случае переизбрания в соответствии с действующим законодательством председатель правления в 10-дневный срок обязан:

- подготовить к передаче всю имеющуюся техническую документацию;
- подготовить акт передачи материальных ценностей, хозяйственного инвентаря;
- по акту передать новому председателю правления печать товарищества и все перечисленные выше документы.

16. Ревизионная комиссия.

16.1. Для осуществления контроля за хозяйственной и иной деятельностью товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию (ревизора). В состав ревизионной комиссии могут быть избраны только лица, являющиеся членами товарищества. При этом члены правления и их представители не могут входить в состав ревизионной комиссии. Члены товарищества – юридические лица, выбранные в состав ревизионной комиссии, участвуют в работе правления через своих представителей.

Ревизионная комиссия избирается на два года в количестве, определяемом собранием, но не менее трех человек.

При выбытии члена ревизионной комиссии на ближайшем общем собрании проводятся выборы на вакантное место нового члена ревизионной комиссии до окончания полномочий.

16.2. Заседание ревизионной комиссии правомочно, если на нем присутствуют более половины всех ее членов.

16.3. Решение ревизионной комиссии считается принятым, если за него проголосовало более половины всех ее членов.

16.4. Председатель ревизионной комиссии избирается простым большинством голосов всех ее членов. Председатель ревизионной комиссии организует ее работу.

16.5. Ревизионная комиссия обязана:

- проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже 1 раза в год;
- готовить отчет по результатам годовой проверки и представлять его для ознакомления правлению, представлять общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитываться перед общим собранием о результатах своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация ТСЖ «Униспорт»

17.1. Реорганизация и ликвидация ТСЖ осуществляется на основании и порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный и жилищно-строительный кооператив.

17.3. При ликвидации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

18. Объединение товариществ собственников жилья

18.1. Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

19. Заключительные положения.

19.1. Устав утверждается общим собранием членов товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации товарищества в качестве юридического лица.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу, а также Устав в новой редакции утверждаются решением общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному, Гражданскому кодексам РФ, а также другим законодательным актам Российской Федерации.