

Межрайонная ИФНС России № 15
по Санкт-Петербургу

Новая редакция устава юридического
лица

ОГРН 1037841001660

представлена при внесении в ЕГРЮЛ
записи от 29 ДЕК 2012

ГРН 2129847331183

Утвержден

Решением общего собрания
членов Товарищества Собственников
Жилья «Львовская Усадьба»
протокол от 21 ноября 2012 года

Председатель собрания
Гераничева О.А.

Секретарь собрания
Король М.Н.



УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Львовская Усадьба»

(новая редакция)

Санкт-Петербург

2012 год

1. Общие положения

1.1 Товарищество собственников жилья «Львовская Усадьба», в дальнейшем именуемое «Товарищество», создано в многоквартирных домах №№ 17, 19, 21 по улице Львовской в Санкт-Петербурге по решению общего собрания участников ООО «ПРОМЫШЛЕННО-КОМЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «ОКС» от 08 апреля 2002 года, протокол № 001/02.

1.2 Учредительным документом товарищества собственников жилья «Львовская Усадьба» является Устав, утвержденный общим собранием участников ООО «ПРОМЫШЛЕННО-КОМЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «ОКС» 08 апреля 2002 года, протокол № 001/02, зарегистрированный Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 21 мая 2002 года, регистрационный № 183802.

1.3. В связи с предписанием Государственной Жилищной Инспекцией от 11.10.2012 года привести действующую редакцию Устава в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации в действующей редакции на 2012 год, внести в Устав Товарищества Собственников Жилья «Львовская Усадьба» изменения и дополнения, изложив его в новой редакции.

1.4. Настоящий Устав (новая редакция) является учредительным документом Товарищества Собственников Жилья «Львовская Усадьба», определяет правовое положение Товарищества, права и обязанности его членов, а также обеспечивает защиту прав и интересов Товарищества.

1.5. Наименование Товарищества:
- полное наименование: Товарищество Собственников Жилья «Львовская Усадьба»,
- сокращенное наименование ТСЖ «Львовская Усадьба».

1.6. Место нахождения (адрес) товарищества: 198515, г. Санкт-Петербург, Петродворцовый район, п. Стрельна, ул. Львовская дом 21, помещение, П – 10, диспетчерская ТСЖ «Львовская Усадьба».

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирных домах №№ 17, 19, 21 по улице Львовской в п. Стрельна, г. Санкт-Петербурга для совместного управления комплексом недвижимого имущества.

1.8. Товарищество является, юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в судах, имеет самостоятельный баланс.

1.9. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.10. Товарищество имеет круглую печать, штампы и бланки со своим наименованием, может иметь собственную эмблему, товарный знак и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке, имеет счета в учреждениях банков.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. Цели и предмет деятельности Товарищества

2.1. Товарищество образовано в целях управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечивая эксплуатацию этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:
- организация управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечение эксплуатации этого комплекса;
- обеспечение принятия собственниками помещений решений о порядке владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах;
- организация обеспечения собственников помещений коммунальными услугами и их оплаты;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирных домах, в том числе земельного участка, на котором расположены жилые дома и иные объекты недвижимости;
- обеспечение выполнения собственниками помещений Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовой территории;
- обеспечение исполнения собственниками помещений и проживающих в многоквартирных домах своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;
- защита прав и законных интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства Товарищества);
- представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах, организациях местного самоуправления, в судах.

2.3. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирных домах.

3. Правила и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество в праве:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами Товарищества, а также договоры о содержании, обслуживании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим уставом цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставленными банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставленными банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать на временное пользование имущество, принадлежащее Товариществу.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество в праве:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованием законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к тому дому выделенных земельных участках;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

3.4. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.5. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.6. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса РФ, Федеральных Законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего устава;
- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения членом товарищества общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 8) осуществлять текущий или капитальный ремонт жилого дома в установленном законом порядке;
- 9) обеспечивать своевременное поступление от членов Товарищества взносов, направленных на эксплуатацию, содержание и ремонт жилых домов;
- 10) контролировать деятельность управляющей организации при передаче в управление объектов общей собственности членом Товарищества;
- 11) представлять законные интересы членов Товарищества, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4. Средства и имущества Товарищества

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов.

4.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме,

проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) Прочих поступлений.

4.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества, в Товариществе могут быть образованы специальные фонды: фонд на восстановление и ремонт общего имущества дома и его оборудования; резервный фонд, иные специальные фонды.

Средства указанных фондов расходуются на предусмотренные настоящим Уставом цели. Порядок образования и расходования специальных фондов определяется настоящим уставом, а также положениями, утвержденными общим собранием членов Товарищества.

4.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

4.5. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

4.6. Финансовый год Товарищества начинается с 1 января и заканчивается 31 декабря.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирных домах, на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

5.2. 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.

5.3. Интересы несовершеннолетних собственников помещений в Товариществе представляют их родители, опекуны или попечители.

5.4. Лица, приобретающие в собственность помещения в домах после создания Товарищества, вправе стать членами Товариществ после возникновения у них права собственности на помещения и на основании их заявления о вступлении в Товарищество.

5.5. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права, собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирных домах.

5.6. Условия и порядок приема в члены Товарищества:

1) кандидат в члены Товарищества представляет соответствующее письменное заявление председателю Правления Товарищества;

2) председатель Правления Товарищества под роспись знакомит кандидата в члены Товарищества с настоящим Уставом, сообщает о размере, порядке и сроках перечисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги; о размерах и сроках уплаты платежей и взносов, установленных общим собранием;

5.7. Выход из Товарищества:

1) Член Товарищества вправе в любое время выйти из Товарищества, независимо от согласия других членов Товарищества, направив об этом заявление председателю Правления Товарищества. Момент выхода члена товарищества из Товарищества считается дата подачи председателю Правления Товарищества заявление о выходе.

5.8. Исключение из Товарищества:

5.8.1. Член Товарищества может быть исключен из Товарищества по решению общего собрания в следующих случаях:

- нарушение жилищного законодательства и Устава Товарищества;
- невнесения платы свыше шести месяцев за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги;
- осуществление деятельности, дискредитирующие цели Товарищества.

5.8.2. Член Товарищества считается исключенным со дня, следующего за днем принятия решения об исключении на общем собрании членов Товарищества.

6. Права и обязанности членов Товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

- 1) участвовать лично либо через представителя в деятельности Товарищества в порядке, предусмотренном Уставом Товарищества;
- 2) избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- 3) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 4) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- 5) производить усовершенствования и изменения, переустройство и перепланировку внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения в порядке, установленном законодательством;
- 6) знакомиться с документами Товарищества, получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- 7) обжаловать в суде решение, принятое общим собранием членов Товарищества с нарушением законодательства в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы;
- 8) возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- 9) осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

6.2. Член Товарищества обязан:

- 1) выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции;
- 2) соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- 3) нести расходы, необходимые для покрытия затрат, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме; уплачивать целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;
- 4) своевременно производить оплату коммунальных услуг;
- 5) содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять за свой счет текущий ремонт этого помещения;
- 6) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- 7) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 8) обеспечивать доступ в рабочее время в принадлежащие им помещения работникам Товарищества и специалистам эксплуатирующей организации для осуществления осмотра или ремонта инженерных сетей и коммуникаций (при аварийных ситуациях – круглосуточно);
- 9) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу членов 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;
- 10) соблюдать Правила пользования жилыми помещениями; использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений установленных Уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества;
- 11) исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством, настоящим Уставом или решением общего собрания членов Товарищества.

6.3. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

6.4. Не использование собственниками принадлежащих им помещений в многоквартирном доме, либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме, либо отказ от вступления в Товарищество не является основанием для освобождения этих собственников

помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества дома.

6.5. Выбывшему из Товарищества члену, внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

7. Определение долей членов Товарищества в общем имуществе

7.1 Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

7.2 Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

7.3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

8. Органы управления и контроля Товарищества

8.1 органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

8.2 Органами контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

9. Общее собрание членов Товарищества

9.1 Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товариществом.

9.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не ранее чем через один месяц и не позднее чем через три месяца после окончания финансового года.

Конкретную дату и место проведения годового общего собрания назначает правление Товарищества.

9.3. Собрания, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников.

9.4. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья проводится в форме совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, или может быть проведено в форме заочного голосования.

9.5. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.5.1. В случае отсутствия кворума для проведения общего собрания инициатор созыва собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее чем через 10 дней от дня не состоявшегося собрания.

9.5.2. Повторно созванное годовое общее собрание членов Товарищества является правомочным независимо от количества принявших в нем участие членов Товарищества. Решение на таком собрании принимаются в порядке, предусмотренном пунктом 9.10 настоящего Устава.

9.5.3. Финансовые потери Товарищества, связанные с организацией несостоявшегося годового общего собрания членов товарищества, если иное не принято решением собрания, относятся правлением на счет членов товарищества, не явившихся без уважительных причин (болезнь, командировка) на годовое общее собрание и не направивших на него своих

представителей, пропорционально их долям, в общем имуществе и подлежат компенсации членами товарищества в бесспорном порядке в месячный срок.

9.6. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заключены в повестку дня.

9.7. Общее собрание не вправе принимать решение по вопросам, не включены в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

9.8. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) Внесение изменений в Устав товарищества;
- 2) Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) Принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества, правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) Другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации, иными Федеральными законами и настоящим Уставом;

9.9. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

9.10. Решение общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2,6,7 пункта 9.8 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третьими голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

9.11. Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в собрании или не принимали участие участия в голосовании, независимо от послуживших для этого причин.

9.12. Правление или лицо, по инициативе которого созывается общее собрание членов Товарищества, обязаны сообщить членам Товарищества о проведении такого собрания.

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества, а при заочном голосовании также бюллетень для заочного голосования, вручается в письменной форме каждому члену Товарищества под расписку или направляется посредством почтового отправления (заказным письмом) не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания. Информация о проведении общего собрания доводится до членов Товарищества также посредством размещения объявлений в подъездах многоквартирных домов.

9.13. В уведомлении (объявлении) о проведении общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие

решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;

9.14. Общее собрание в форме совместного присутствия членов Товарищества проводится в следующем порядке:

- осуществляется регистрация лиц (с занесением данных в список участников собрания являющейся частью протокола собрания) прибывших на собрание, одновременной проверкой полномочий собственников помещений или их представителей;

- собрание открывает и ведет председатель правления, его заместитель, один из членов правления или инициатор созыва общего собрания; он сообщает о составе лиц, участвующих в собрании, об их полномочиях, о правомочности собрания в целом;

- для ведения протокола избирается секретарь собрания;

- собрание, признается правомочным, обсуждает и принимает повестку дня и определяет порядок работы;

- выбирается счетная комиссия по определению результатов голосования;

- представляющий на собрании: предоставляет слово для докладов и выступлений;

организовывает обсуждение рассматриваемых вопросов; ставит на голосование проекты решений, предложения участвующих в собрании лиц; обеспечивает порядок ведения собрания;

- голосование по вопросам повестки дня общего собрания может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

9.15. Правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений. Голосование на общем собрании осуществляется лично собственником помещения или через своего представителя.

Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (при определении порядка подсчета голосов за основу может приниматься соотношение: один квадратный метр общей площади помещения равен одному голосу).

9.16. В письменном решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны :

1) зачитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования;

2) оформленные с нарушением данного требования письменные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются;

3) если в решении содержится несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

9.18. При проведении общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования;

- голосование по вопросам повестки дня общего собрания осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование;

- решение общего собрания принимается путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений, письменных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование;

- принявшим участие в общем собрании считаются собственники помещений, решения которых получены до даты окончания их приема;

- в письменном решении собственника помещения должны содержаться сведения,

указанные в пункте 9.16 настоящего Устава;

- подсчет голосов проводится в порядке, указанном в пункте 9.17 настоящего Устава.

9.19. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, в том числе в форме заочного голосования, должны быть занесены в протокол общего собрания.

Протокол общего собрания в течение пяти рабочих дней после проведения собрания оформляется секретарем, подписывается председателем собрания и секретарем собрания и подлежит хранению всего периода деятельности товарищества.

К протоколу прилагаются списки участников собрания, бюллетени для голосования.

10. Правление Товарищества

10.1. Правление Товарищества осуществляет общее руководство деятельностью Товарищества.

Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

10.2. Правление Товарищества избирается в составе не менее 3 человек из числа членов Товарищества собственников жилья общим собранием членов Товарищества собственников жилья сроком на два года.

10.3. Любой член Правления может быть исключен из его состава, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества и их представителей.

10.4. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Правления Товарищества, заместителя председателя и секретаря правления.

10.5. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества собственников жилья.

10.6. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества в соответствии с финансовым планом товарищества.

10.7. В обязанности Правления Товарищества входит:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

10.8. За выполненную работу члены правления Товарищества могут получать вознаграждение, размер которого определяется решением общего собрания членов Товарищества.

10.9. Первое заседание правления, организуемое после выборов Правления, проводится не позднее 10 дней после проведения общего собрания членов Товарищества.

10.10. Регулярные заседания Правления созываются один раз в месяц по графику утвержденному председателем Правления. Если заседание проходят не по графику, то каждый член Правления должен быть уведомлен не позднее за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Заседание Правления считается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества.

При голосовании каждый член Правления имеет один голос. По все вопросам правление

принимает решения большинством голосов, от всех голосов членов правления. В случае равенства голосов, голос председателя Правления является решающим. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления. 10.11. Решения Правления Товарищества оформляются протоколами, которые ведет секретарь Правления. Секретарю Правления может вменяться в обязанности ведение иной документации, определенной Правлением.

11. Председатель Правления .

- 11.1. Председатель Правления , избирается членами Правления Товарищества из своего состава или общим собранием членов Товарищества, сроком на два года.
- 11.2. Председатель Правления обладает следующими полномочиями:
- обеспечивает выполнение решений Правления и общего собрания;
 - имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение для которых для указанных лиц обязательно;
 - 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 собрание членов Товарищества;
 - разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирных домов, положение об оплате их труда;
 - осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений общего собрания и Правления Товарищества, принятых в соответствии с их компетенцией;
- 11.3. Заместитель председателя Правления исполняет обязанности председателя Правления во всех случаях, когда председатель отсутствует или не может выполнять свои функции.
- 11.4. В случае, когда председатель, и заместитель председателя не могут исполнять свои обязанности председателя, Правление назначает временного исполняющего обязанности председателя из своих членов на период отсутствия председателя и его заместителя.

12. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

- 12.1. Для осуществления проверок финансовой деятельности правления. годового отчета и баланса в Товариществе избирается ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества Собственников жилья.
- 12.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов товарищества сроком на два года.
- В состав ревизионной комиссии Товарищества, не могут входить члены правления Товарищества.
- 12.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, избирает из своего состава председателя, который и организует работу комиссии.
- 12.4. В обязанности ревизионной комиссии входит:
- проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.
 - представлять общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
 - отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.
- 12.5. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) общее собрание не вправе утвердить финансовый отчет, годовой баланс и размер обязательных взносов и платежей.

13. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

- 13.1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 13.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.
- 13.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирных домах обязано принять

решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах.

13.4. Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам настоящей главы.

14. Заключительные положения.

14.1. С момента государственной регистрации настоящего Устава, Устав Товарищества Собственников Жилья «Львовская Усадьба», утвержденный решением общего собрания членом ТСЖ от 18 мая 2006 год, протокол №1 считается утратившим силу.

СОДЕРЖАНИЕ

Общие положения.	2
Цели и виды деятельности Товарищества.	2
Права и обязанности Товарищества	3
Средства и имущество Товарищества.	4
Членство в Товариществе.	5
Права и обязанности членов Товарищества.	6
Определение долей членов Товарищества в общем имуществе	7
Органы управления и контроля Товарищества.	7
Общее собрание членов Товарищества	7
Правление Товарищества.	10
Председатель Правления Товарищества.	11
Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.	11
Реорганизация и ликвидация Товарищества.	12
Заключительные положения	12

Заместитель начальника
ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу



Пронумеровано, прошито и скреплено печатью
на _____ листах



в документе процифровано и пронумеровано
12 (двенадцать) листов
ТСЖ "Львовская" адрес: _____
Гераничева О.А.