

УТВЕРЖДЕН

Решением Общего собрания членов кооператива
Протокол № 3 от «23» ноября 2017 года

Председатель ЖСК «Березка»

_____ В.А. Трунин

УСТАВ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «БЕРЕЗКА»
(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

п. Радужный
2017 г.

1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Березка» (далее по тексту – Жилищно-строительный кооператив, ЖСК) организован в поселке Радужном Коломенского района Московской области, на основании распоряжения Исполкома Коломенского Райсовета народных депутатов № 140/5 от 16.03.1990 г.

1.2. Настоящая редакция Устава принята в целях его приведения в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами, действующими на момент утверждения настоящей редакции Устава.

1.3. С момента государственной регистрации настоящей редакции Устава ЖСК утрачивает силу Устав ЖСК, принятый Общим собранием членов ЖСК 09.01.1990 г.,

1.4. Наименование Жилищно-строительного кооператива на русском языке:

полное: Жилищно-строительный кооператив «Березка»;

сокращенное: ЖСК «Березка».

1.5. Местонахождение Жилищно-строительного кооператива: 140483, Московская область, городской округ Коломна, пос. Радужный, д. 19.

1.6. Жилищно-строительный кооператив является некоммерческой организацией, созданной в форме потребительского кооператива.

1.7. Жилищно-строительный кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, угловой штамп и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном законом порядке, имеет расчетный и иные счета в банках, другие реквизиты юридического лица.

1.8. Жилищно-строительный кооператив создан без ограничения срока деятельности.

1.9. Жилищно-строительный кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Жилищно-строительный кооператив не отвечает по обязательствам членов ЖСК.

1.10. Жилищно-строительный кооператив представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных и прочих услуг, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1.11. Жилищно-строительный кооператив действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), иными нормативными правовыми актами и настоящим Уставом.

1.12. Требования Устава ЖСК обязательны для исполнения всеми его органами и членами.

2. Цели и предмет деятельности Жилищно-строительного кооператива

2.1. Жилищно-строительный кооператив является добровольным объединением граждан и в установленных ЖК РФ, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

2.2. Целями деятельности Жилищно-строительного кооператива является удовлетворение потребностей граждан в жилье, а также совместное управление комплексом недвижимого имущества дома, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и, в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом в этом доме.

2.3. Предметом деятельности Жилищно-строительного кооператива являются:

2.3.1. Заключение от имени, по поручению и в интересах членов ЖСК и собственников помещений, договоров на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и договоров на обеспечение коммунальными услугами: снабжения водой, теплом, электроэнергией и иными энергоресурсами; контроль за выполнением заключенных договоров и осуществление полного и своевременного расчета по ним.

2.3.2. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка, на котором расположен дом и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объекты.

2.3.3. Обеспечение выполнения членами ЖСК и собственниками Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией (далее - Правила).

2.3.4. Обеспечение исполнения членами ЖСК и собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах ЖСК на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно их доле в праве общей собственности на имущество путем внесения

обязательных и целевых платежей на содержание ЖСК и ведение им уставной деятельности.

2.3.5. Взыскание убытков, причиненных Жилищно-строительному кооперативу, в том числе его членами и собственниками.

2.3.6. Защита охраняемых законом прав и законных интересов членов ЖСК (по правоотношениям, вытекающим из членства в ЖСК).

2.3.7. Представление общих интересов Жилищно-строительного кооператива в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами при защите интересов ЖСК и его членов.

2.3.8. Исполнение обязательств, принятых по заключенным ЖСК договорам.

2.3.9. Участие в качестве члена (учредителя) в Ассоциациях, Союзах и иных организациях, объединяющих собственников жилья многоквартирных домов.

2.4. Жилищно-строительный кооператив, как некоммерческая организация, может осуществлять приносящую доход деятельность, в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых он создан, и если это соответствует таким целям. Доходы, получаемые Жилищно-строительным кооперативом от предпринимательской деятельности, не подлежат распределению между членами Жилищно-строительного кооператива, а используются для оплаты общих расходов по решению Общего собрания членов ЖСК.

2.5. Жилищно-строительный кооператив по решению Общего собрания своих членов может осуществлять самоуправление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в нем, вводя в штат работников Жилищно-строительного кооператива рабочих и специалистов, привлекаемых на основе трудовых и гражданско-правовых договоров.

2.6. Жилищно-строительный кооператив имеет права и обязанности в соответствии с целями и предметом своей деятельности согласно настоящему Уставу и действующему законодательству Российской Федерации.

3. Членство в Жилищно-строительном кооперативе.

3.1. Членом Жилищно-строительного кооператива в соответствии со ст. 111 ЖК РФ может быть:

- 1) гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;
- 2) юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации;

3) юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если Жилищно-строительный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

3.2. Членство в Жилищно-строительном кооперативе и выход из него является добровольным.

3.3. Члены Жилищно-строительного кооператива, полностью внесшие паевые взносы за жилые помещения в Кооперативе, стали собственниками этих жилых помещений.

3.4. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о предоставлении одному из них права быть членом Кооператива и представлять их интересы в Жилищно-строительном кооперативе.

3.5. Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом Жилищно-строительного кооператива, подают в Правление ЖСК заявление о приеме в члены Жилищно-строительного кооператива.

3.6. Заявление о приеме в члены ЖСК должно быть рассмотрено в течение месяца Правлением ЖСК и утверждено решением Общего собрания членов ЖСК. Вступающий в члены ЖСК признается членом ЖСК с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения Правления ЖСК о приеме в члены ЖСК на Общем собрании членов Жилищно-строительного кооператива.

3.7. При вступлении в члены Жилищно-строительного кооператива собственник помещения обязуется выполнять Устав ЖСК и посещать собрания ЖСК.

3.8. Членство в Жилищно-строительном кооперативе собственников жилья прекращается:

- на основании личного письменного заявления о выходе из членов Жилищно-строительного кооператива, которое подается в Правление Жилищно-строительного кооператива;
- с момента прекращения права собственности члена Жилищно-строительного кооператива на помещение в многоквартирном доме;
- с момента принятия Общим собранием членов Жилищно-строительного кооператива решения об исключении из членов Жилищно-строительного кооператива;
- в случае смерти гражданина, являющегося членом ЖСК;
- в случае ликвидации юридического лица-члена ЖСК;
- в случае ликвидации ЖСК.

3.9. Член Жилищно-строительного кооператива может быть исключен из Жилищно-строительного кооператива на основании решения Общего собрания членов ЖСК в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК РФ или настоящим Уставом. Основаниями для исключения из Жилищно-строительного

кооператива являются:

- несоблюдение Устава Жилищно-строительного кооператива;
- несоблюдение решений Общего собрания членом ЖСК;
- действия (бездействие), наносящие ущерб Жилищно-строительному кооперативу, членам Жилищно-строительного кооператива и собственникам помещений многоквартирного дома.

Решение об исключении из членов Жилищно-строительного кооператива принимается Общим собранием членов ЖСК.

3.10. Собственник жилья, исключенный из членов Жилищно-строительного кооператива, может быть вновь принят в члены Жилищно-строительного кооператива после устранения всех нарушений, являющихся основаниями к исключению, с обязательным утверждением заявления о приеме на Общем собрании членов ЖСК.

3.11. Жилищно-строительный кооператив обязан вести Реестр членов ЖСК, в котором должны содержаться следующие сведения:

- фамилия, имя, отчество члена ЖСК;
- паспортные данные или данные другого документа, удостоверяющие личность члена ЖСК;
- почтовый адрес и номера телефонов члена ЖСК;
- определение в соответствии с проектной документацией конкретного жилого помещения, право собственности на которое приобретает член Жилищно-строительного кооператива в случае выплаты паевого взноса полностью;

- размер вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена Жилищно-строительного кооператива.

3.12. Члены ЖСК обязаны своевременно извещать Правление ЖСК об изменении указанных сведений. ЖСК не несет ответственности, если о таком изменении ему не было сообщено членом ЖСК.

3.13. Количество членов ЖСК не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в многоквартирном доме.

4. Средства Жилищно-строительного кооператива

4.1. Средства Жилищно-строительного кооператива, обеспечивающие ведение им уставной деятельности, состоят из:

- вступительных, членских, паевых, дополнительных и иных взносов членов ЖСК, предусмотренных Уставом;
- обязательных платежей членов ЖСК и собственников помещений, не являющихся членами ЖСК, на управление многоквартирным домом, его содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и оплату коммунальных услуг;

- целевых взносов всех членов ЖСК и собственников помещений, не являющихся членами ЖСК, направленных на финансирование срочных ремонтных работ, плановых капитальных работ, ликвидацию аварий, а также работ, обеспечивающих безопасность и комфортность проживания;

- доходов от хозяйственной (предпринимательской) деятельности Жилищно-строительного кооператива, направленных на осуществление целей и задач, ради которых создан Жилищно-строительный кооператив;

- поступлений из бюджета на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в виде субсидий, а также финансирования мер социальной поддержки отдельных категорий жителей Жилищно-строительного кооператива;

- прочих поступлений, не запрещенных законодательством Российской Федерации.

4.2. Члены ЖСК обязаны вносить на основании принятого Общим собранием решения:

1) вступительные взносы;

2) членские взносы;

3) паевые взносы;

4) дополнительные взносы в случаях, предусмотренных настоящим Уставом;

5) взносы в резервный и иные фонды ЖСК в случаях, предусмотренных настоящим Уставом.

Состав, размер и порядок внесения взносов устанавливается решением Общего собрания членов ЖСК.

4.3. Вступительным взносом являются денежные средства, единовременно вносимые гражданином при вступлении в члены ЖСК для покрытия расходов на учреждение ЖСК и (или) на прием такого гражданина в члены ЖСК. Размер и сроки внесения вступительного взноса определяются Общим собранием членов ЖСК.

4.4. Членским взносом являются денежные средства, периодически вносимые членом Кооператива на покрытие текущих расходов, связанных с осуществлением ЖСК предусмотренной настоящим Уставом деятельности, в том числе с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества ЖСК, либо общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер и периодичность внесения членских взносов устанавливаются решением Общего собрания членов ЖСК.

4.5. Вступительные взносы и членские взносы не подлежат возврату члену Кооператива при прекращении его членства в Кооперативе.

4.6. Паевым взносом являются денежные средства, которые должны быть внесены членом ЖСК на банковский счет ЖСК,

открытый в установленном законом порядке, в целях обеспечения затрат ЖСК на:

1) строительство жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;

2) обслуживание и погашение привлеченных Кооперативом кредитов и займов на строительство жилых помещений, и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;

3) оплату иных работ, товаров и услуг, связанных со строительством жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья.

Решение о размере и порядке внесения паевых взносов принимается на Общем собрании членов ЖСК.

4.7. Дополнительными взносами являются денежные средства, вносимые членом ЖСК, в том числе для покрытия убытков ЖСК. Размер дополнительных взносов определяется решением Общего собрания членов ЖСК. Дополнительные взносы не подлежат возврату при прекращении членства в ЖСК.

4.8. Общим собранием членов Кооператива могут быть также установлены иные обязательные взносы и (или) платежи членов ЖСК, не предусмотренные настоящим Уставом, их размеры и направления расходования.

4.9. ЖСК за счет взносов членов ЖСК формирует Резервный фонд в порядке, определенном решением Общего собрания членов Кооператива. Средства Резервного фонда могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия непредвиденных убытков ЖСК.

4.10. По решению Общего собрания членов Жилищно-строительного кооператива в нем могут образовываться специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Жилищно-строительного кооператива.

5. Право собственности на общее имущество членов ЖСК в многоквартирном доме.

5.1. Членам ЖСК и остальным собственникам жилых помещений принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции;
- механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- прилегающий земельный участок в установленных границах с элементами озеленения;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов членов ЖСК и собственников помещений многоквартирного дома.

5.2. Члены ЖСК и остальные собственники помещений владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

5.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения (в том числе и члена ЖСК) пропорциональна общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на это помещение.

5.4. Член ЖСК или другой собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в общем имуществе и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество.

5.5. Доля члена ЖСК или другого собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

6. Права и обязанности членов Жилищно-строительного кооператива

6.1. Права и обязанности члена Жилищно-строительного кооператива возникают с момента принятия решения о приеме его в члены Жилищно-строительного кооператива.

6.2. Член Жилищно-строительного кооператива имеет право:

6.2.1. Самостоятельно, без согласования с другими собственниками, распоряжаться своей собственностью в соответствии с общими нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

6.2.2. Осуществлять в установленном законом порядке предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему на праве собственности нежилом помещении с соблюдением законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов Российской Федерации.

6.2.3. Сдавать по договору найма помещение, принадлежащее ему на праве частной собственности, в установленном законом порядке.

6.2.4. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в праве на общее имущество многоквартирного дома.

6.2.5. Получать от органов управления Кооператива информацию о деятельности Кооператива в порядке и объеме, предусмотренном настоящим Уставом, а также стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.2.6. Участвовать в деятельности Жилищно-строительного кооператива как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном законом порядке полномочия. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля ЖСК.

6.2.7. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Жилищно-строительного кооператива, устранению недостатков в работе его органов.

6.2.8. Знакомиться с данными финансового учета, отчетности и другой документацией Жилищно-строительного кооператива.

6.2.9. Самостоятельно осуществлять страхование принадлежащего ему имущества.

6.2.10. Возмещать убытки, нанесенные ему в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения ЖСК своих обязательств по содержанию общего имущества многоквартирного дома, за счет средств ЖСК.

6.2.11. Требовать созыва внеочередного Общего собрания членов ЖСК.

6.2.12. Присутствовать при рассмотрении Правлением ЖСК или Ревизионной комиссией ЖСК его заявлений, жалоб и предложений.

6.2.13. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, а также Уставом Жилищно-строительного кооператива.

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами ЖСК, не пользуются правами, предусмотренными пунктами 6.2.6. - 6.2.8., 6.2.11.

6.4. Собственники, приобретшие право собственности на жилые или нежилые помещения в ЖСК и не желающие вступить в его члены, вправе заключить с ЖСК договор о совместной эксплуатации общего недвижимого имущества ЖСК, а также долевом участии в расходах по его содержанию, ремонту и других расходах, входящих в смету расходов ЖСК и утвержденных Общим собранием членов ЖСК.

Отказ собственника заключить договор, а также несоблюдение условий договора не освобождает собственника от бремени

содержания общего имущества ЖСК и может быть обжалован ЖСК в судебном порядке.

6.5. Член Жилищно-строительного кооператива обязан:

6.5.1. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство Российской Федерации, положения настоящего Устава и решения, принятые Общим собранием (Конференцией) членов ЖСК.

6.5.2. Не совершать действий, нарушающих интересы Жилищно-строительного кооператива и его членов, исполнять взятые на себя обязательства по отношению к ним.

6.5.3. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, накладываемых на нежилое помещение в соответствии с решением Общего собрания членов ЖСК.

6.5.4. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

6.5.5. Соблюдать установленные нормативы и технические требования по содержанию, использованию и реконструкции помещений и объектов инженерной инфраструктуры или их частей, без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников.

6.5.6. Возместить ущерб, причиненный ЖСК, собственникам помещений в многоквартирном доме, в результате своих действий (бездействия), в том числе ущерб, причиненный третьими лицами.

6.5.7. Нести расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, оплачивать коммунальные услуги, а также нести иные расходы, связанные с уставной деятельностью Жилищно-строительного кооператива, установленные решением Общего собрания членов Жилищно-строительного кооператива, ежемесячно до 31 числа текущего месяца.

Лица, несвоевременно и/или не полностью оплатившие обязательные платежи, уплачивают пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки платежа, начиная с 31 дня до 90. С 91 дня и далее в размере 1/130 ставки рефинансирования Центробанка РФ, действующей на момент оплаты.

6.5.8. Использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и законных интересов других собственников по пользованию данными объектами (если они не отчуждены и не сданы в аренду).

6.5.9. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации обеспечивать третьим лицам доступ в помещения, принадлежащие собственнику (в присутствии последнего), а также доступ к инженерным сетям, проходящим через эти помещения, с целью их осмотра или ремонта, для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен

общему имуществу ЖСК или имуществу любого собственника, проверки правильности показаний счетчиков горячего и холодного водоснабжения.

6.5.10. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания помещений в жилых домах и придомовой территории.

6.5.11. Предпринимать самостоятельно, без согласования с Правлением ЖСК и Общим собранием членов Жилищно-строительного кооператива, необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу Жилищно-строительного кооператива.

6.5.12. Предоставлять Правлению ЖСК достоверные сведения, а именно: о праве собственности на занимаемое помещение, адрес регистрации и адрес фактического проживания, телефон для связи, сведения о временно проживающих в квартире лицах и своевременно (в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации) информировать Правление ЖСК об изменении этих данных.

6.5.13. Член кооператива, сдавший свое жилое помещение в аренду, либо предоставивший его для проживания гражданам на безвозмездной основе, обязан своевременно предоставлять правлению ЖСК сведения о всех фактически проживающих в квартире гражданах, как зарегистрированных, так и не зарегистрированных по указанному адресу.

В случае выявления Правлением ЖСК фактов, свидетельствующих о нарушении членом ЖСК своей обязанности по информированию Правления ЖСК о всех временно проживающих в принадлежащей члену ЖСК квартире гражданах, Правление вправе информировать о данных фактах соответствующие государственные органы для применения мер ответственности, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

7. Органы управления и контроля Жилищно-строительного кооператива

7.1. Органами управления Жилищно-строительного кооператива являются:

- Общее собрание членов ЖСК;
- Правление ЖСК;
- Председатель Правления ЖСК.

7.2. Руководство текущей деятельностью Жилищно-строительного кооператива осуществляет Правление ЖСК и Председатель Правления ЖСК.

7.3. Органом контроля Жилищно-строительного кооператива является Ревизионная комиссия.

8. Общее собрание членов Жилищно-строительного кооператива

8.1. Высшим органом управления жилищного кооператива является Общее собрание членов ЖСК, которое созывается в порядке, установленном настоящим Уставом, не реже одного раза в год..

8.2. Общее собрание членов ЖСК правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более пятидесяти процентов членов ЖСК (в соответствии со ст. 117 ЖК РФ). В случае отсутствия кворума назначается новая дата проведения Общего собрания.

8.3. В случае, если при проведении Общего собрания членов ЖСК путем совместного присутствия членов ЖСК для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание не имело установленного настоящим Уставом кворума, то в дальнейшем решения Общего собрания членов ЖСК с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания, оформленных в письменном виде решений членов ЖСК по вопросам, поставленным на голосование). Решение о проведении заочного голосования принимается Правлением ЖСК в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее Общего собрания.

Принявшими участие в Общем собрании членов ЖСК, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются члены ЖСК, решения которых получены до даты окончания периода проведения заочного голосования.

8.4. Объявление о проведении Общего собрания членов ЖСК вывешивается на информационные доски в парадных многоквартирного дома. При заочной форме голосования, письменное уведомление о проведении Общего собрания членов ЖСК вручается каждому члену ЖСК под расписку не позднее 30 дней до даты проведения Общего собрания.

8.5. В объявлении (уведомлении) о проведении Общего собрания членов ЖСК указываются:

- сведения об органе или лице, по чьей инициативе созывается Общее собрание членов ЖСК;
- дата, время и место проведения Общего собрания членов ЖСК;
- предполагаемая повестка дня Общего собрания и порядок ознакомления с информацией по Общему собранию.

8.6. Объявление о проведении Общего собрания членов ЖСК с указанием даты, времени, места проведения и окончательной повесткой дня вывешивается не позднее 10-ти дней до даты проведения Общего собрания (Конференции).

8.7. Решения Общего собрания членов ЖСК принимаются в соответствии с ЖК РФ и настоящим Уставом.

8.8. Годовое Общее собрание членов Жилищно-строительного кооператива проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе Правления ЖСК, а также по требованию Ревизионной комиссии ЖСК.

8.9. Член Жилищно-строительного кооператива вправе участвовать в Общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, заверенной Председателем Правления ЖСК.

8.10. К исключительной компетенции Общего собрания членов ЖСК относятся:

8.10.1. Внесение изменений в Устав ЖСК, а также утверждение новой редакции Устава.

8.10.2. Принятие решения о реорганизации и ликвидации Жилищно-строительного кооператива;

8.10.3. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

8.10.4. Распоряжение объектами недвижимого имущества ЖСК, в том числе принятие решений о сдаче в аренду объектов общего имущества дома.

8.10.5. Определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности Жилищно-строительного кооператива.

8.10.6. Избрание Правления ЖСК, Ревизионной комиссии ЖСК.

8.10.7. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана, смет доходов и расходов, отчетов об их выполнении, а также утверждение заключения Ревизионной комиссии ЖСК по результатам проверки финансовой деятельности Кооператива.

8.10.8. Принятие решения о страховании имущества ЖСК и общего имущества в доме.

8.10.9. Установление размера обязательных взносов членов ЖСК, установление размера обязательных и целевых платежей для собственников помещений и членов ЖСК (в части, касающейся ремонта и обслуживания общего имущества многоквартирного дома, оплаты коммунальных услуг).

8.10.10. Образование специальных фондов Жилищно-строительного кооператива, в том числе резервного, страхового, на восстановление и проведение текущего и капитального ремонта общего имущества и оборудования.

8.10.11. Рассмотрение жалоб на действия Правления ЖСК, Председателя Правления ЖСК и Ревизионной комиссии ЖСК.

8.10.12. Определение годового размера вознаграждения членам Правления ЖСК, Председателю ЖСК, а также наемному персоналу ЖСК. Утверждение штатного расписания ЖСК.

8.10.13. Принятие порядка вступления в члены ЖСК и исключения из него.

8.10.14. Принятие Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

8.11. Решение Общего собрания членов ЖСК считается принятым, если за него проголосовало более половины членов ЖСК, присутствовавших на таком Общем собрании а по вопросам, указанным в пунктах 8.11.2. - 8.11.3., 8.11.5., 8.11.11. - более трех четвертей голосов членов ЖСК, присутствовавших на таком Общем собрании членов ЖСК.

8.12. Общее собрание членов ЖСК также имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления ЖСК.

8.13. Общее собрание членов ЖСК ведет Председатель Правления ЖСК или его Заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание членов ЖСК ведет один из членов Правления ЖСК. Для ведения протокола избирается секретарь. В ходе Собрания ведется протокол, в котором фиксируются принятые Общим собранием решения и прочие рассмотренные вопросы. Для подсчета голосов избирается счетная комиссия. При подсчете голосов членов ЖСК учитываются голоса всех присутствовавших на Общем собрании членов ЖСК, в том числе членов ЖСК, выдавших доверенности своим представителям.

8.14. Решение Общего собрания членов ЖСК, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации, вступает в силу с момента его принятия и является обязательным для всех членов ЖСК, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами ЖСК.

8.15. При необходимости принять решение по вопросам, входящим в компетенцию Общего собрания всех собственников помещений в многоквартирном доме (о передаче управления домом Управляющей компании; о реконструкции дома, в том числе его расширении или надстройке; строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений и сооружений; ремонте общего имущества; о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе вопросов ввода ограничений пользования им; о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме), инициатором созыва такого Собрания всех

собственников выступает Правление ЖСК, которое действует в порядке, установленном ст.ст.44 - 48 ЖК РФ.

9. Правление Жилищно-строительного кооператива

9.1. Правление ЖСК осуществляет руководство текущей деятельностью Жилищно-строительного кооператива, избирает из своего состава Председателя Правления ЖСК, его Заместителя, осуществляет иные полномочия, не отнесенные Уставом Кооператива к компетенции Общего собрания членов ЖСК.

9.2. Правление ЖСК избирается Общим собранием членов ЖСК из числа членов Жилищно-строительного кооператива на 2 (два) года, в количестве не более 5-ти человек.

9.3. Правление ЖСК является исполнительным органом Жилищно-строительного кооператива, подотчетным Общему собранию членов ЖСК.

Порядок деятельности Правления ЖСК и порядок принятия им решений устанавливаются настоящим Уставом и Положением о Правлении ЖСК.

9.4. В обязанности Правления ЖСК входит:

9.4.1. Обеспечение соблюдения в Жилищно-строительном кооперативе действующего законодательства Российской Федерации и требований настоящего Устава.

9.4.2. Контроль за своевременным внесением всеми членами ЖСК обязательных и целевых платежей.

9.4.3. Применение тарифов для расчетов за коммунальные и эксплуатационные услуги, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области.

9.4.4. Составление годового бюджета Кооператива, смет и отчетов, представление их на утверждение Общему собранию членов ЖСК.

9.4.5. Осуществление представительства Жилищно-строительного кооператива перед третьими лицами.

9.4.6. Осуществление приема документов от собственников для вступления их в члены ЖСК.

9.4.7. Организация и осуществление бухгалтерского и налогового учета и отчетности.

9.4.8. Рассмотрение заявлений и жалоб членов ЖСК.

9.4.9. Согласование представленных собственниками (владельцами) помещений в многоквартирном доме графиков проведения ремонтных работ.

9.4.10. Созыв, организация и проведение Общего собрания членов ЖСК.

9.4.11. Хранения технической документации на многоквартирный дом, своевременное внесение в нее изменений и

дополнений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.4.12. Ведение делопроизводства, а также Списка членов ЖСК.

9.4.13. Выдача членам ЖСК необходимых справок и иных документов (в пределах своих полномочий).

9.4.14. Формирование состава информации о деятельности ЖСК, а также определение способов и сроков ее раскрытия в соответствии со «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденным Правительством РФ.

9.4.15. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

9.5. Правление Кооператива непосредственно не оказывает никаких услуг членам ЖСК по содержанию, проведению текущего и капитального ремонта общего имущества и предоставлению коммунальных услуг, а в целях выполнения уставных задач заключает договоры с юридическими и физическими лицами на техническое обслуживание, ремонт и санитарное содержание многоквартирного дома, на предоставление членам Кооператива коммунальных услуг.

9.6. Заседание Правления ЖСК созывается Председателем ЖСК в сроки, установленные Правлением, или по мере необходимости.

9.7. Заседание Правления ЖСК признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Решение Правления ЖСК признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления Жилищно-строительного кооператива. Решение Правления ЖСК оформляется протоколом.

9.8. Правление ЖСК имеет право распоряжаться денежными средствами Жилищно-строительного кооператива, находящимися на счетах в банке, в соответствии с бюджетом ЖСК.

9.9. Правление ЖСК вправе принимать решения о проведении срочных ремонтных работ, превышающих годовую смету, если это связано с предотвращением нанесения ущерба многоквартирному дому, а также если это принесет экономию средств. По этим вопросам Правление ЖСК обязано доложить ситуацию на ближайшем Общем собрании ЖСК и отразить их в протоколе Общего собрания.

9.10. Члены Правления ЖСК несут ответственность перед ЖСК за свои действия (или бездействия), наносящие ущерб ЖСК.

9.11. Правление ЖСК не несет ответственности за убытки, причиненные вследствие ненадлежащего содержания имущества, инженерных сетей, проходящих (находящихся) в помещении собственника, а также за убытки, причиненные по вине владельцев помещений общему имуществу многоквартирного дома.

9.12. В случае досрочного прекращения своих полномочий членом Правления ЖСК (подачи им заявления) Правление продолжает работать оставшимся составом до ближайшего Общего собрания членов ЖСК.

9.13. Члены Правления ЖСК за свою деятельность в Правлении Кооператива получают вознаграждение. Общий размер выплат членам Правления Кооператива ежегодно утверждается решением Общего собрания членов ЖСК. Членам Правления Кооператива в соответствии с решениями, принятыми Общим собранием членов Кооператива, могут возмещаться расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в Правлении Кооператива, в размере, определяемом решением Общего собрания членов Кооператива.

9.14. Член Правления ЖСК не вправе занимать должность в органах управления организации, с которой Кооператив в рамках своей деятельности заключил договор, а также быть членом Ревизионной комиссии (Ревизором) Кооператива. Член Правления Кооператива не может совмещать свою деятельность в Правлении Кооператива с иной работой в Кооперативе по трудовому договору. Член Правления Кооператива исполняет свои обязанности лично и не вправе поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на другое лицо исполнение обязанностей члена Правления Кооператива.

9.15. Членами Правления Кооператива (в том числе Председателем Правления Кооператива), а также Главным бухгалтером (Бухгалтером при отсутствии в штате Главного бухгалтера) Кооператива не могут являться:

- 1) граждане, имеющие судимость за умышленные преступления;
- 2) граждане, в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;

- 3) граждане, которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такая организация и индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и если с даты такого исключения или завершения

соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем 3 года.

9.16. Члены Правления Кооператива, в том числе Председатель Правления Кооператива, члены Ревизионной комиссии (Ревизор) Кооператива при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей должны действовать в интересах Кооператива, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении Кооператива добросовестно и разумно.

9.17. Должностные лица Жилищно-строительного кооператива несут ответственность перед ЖСК в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Председатель Правления Жилищно-строительного кооператива

10.1. Председатель Правления ЖСК избирается на 2 года Правлением ЖСК из своего состава. Председателем Правления не может быть лицо, уполномоченное на основании доверенности.

10.2. Председатель Правления ЖСК:

10.2.1. Обеспечивает выполнение решений Правления ЖСК, Общего собрания членов ЖСК.

10.2.2. Имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам и работникам Жилищно-строительного кооператива, которые для них обязательны.

10.2.3. Без доверенности действует и подписывает от имени ЖСК платежные документы, договоры с физическими и юридическими лицами на осуществление технического обслуживания, проведение ремонта, на санитарное содержание дома и предоставление коммунальных услуг.

10.2.4. Совершает сделки по вопросам, которые, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Уставом ЖСК, не подлежат обязательному одобрению Правлением ЖСК или Общим собранием членов ЖСК.

10.2.5. Самостоятельно принимает на работу по трудовым договорам работников и заключает гражданско-правовые договоры с физическими лицами для выполнения уставных задач Жилищно-строительного кооператива.

10.2.6. Разрабатывает и утверждает правила внутреннего трудового распорядка наемного персонала Жилищно-строительного кооператива.

10.2.7. Без доверенности осуществляет юридические и иные действия от имени ЖСК на основании решений Общего собрания членов ЖСК и Правления ЖСК в соответствии с их компетенцией.

10.2.8. Заверяет доверенности членов ЖСК, выданные ими своим представителям для участия в Общих собраниях членов ЖСК.

10.2.9. Предоставляет Ревизионной комиссии любую документацию, касающуюся деятельности ЖСК.

10.3. По решению Правления ЖСК Заместитель Председателя Правления ЖСК принимает на себя исполнение обязанностей Председателя Правления в случае, когда Председатель Правления не имеет возможности непосредственно исполнять свои обязанности (по причине болезни, нахождения в отпуске, командировке и т. п.).

10.4. Председатель Правления ЖСК при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах ЖСК добросовестно и разумно.

11. Ревизионная комиссия Жилищно-строительного кооператива.

11.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием (Конференцией) членов ЖСК сроком на два года. Количественный состав Ревизионной комиссии определяет Общее собрание членов Жилищно-строительного кооператива, но не более трех. Выбор ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности, которая подразумевает наличие высшего экономического или бухгалтерского образования.

11.2. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления ЖСК, их родственники, а также лица, уполномоченные на основании доверенности.

11.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

11.4. Порядок работы Ревизионной комиссии и ее полномочия регулируются настоящим Уставом, в соответствии со статьей 120 ЖК РФ. Ревизионная комиссия (Ревизор) подотчетна Общему собранию членов ЖСК.

11.5. Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) Жилищно-строительного кооператива несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

11.6. Ревизионная комиссия (Ревизор) обязана:

11.6.1. Проверять выполнение Правлением Жилищно-строительного кооператива и Председателем Правления решений Общих собраний членов ЖСК, законность сделок, совершенных Правлением от имени Жилищно-строительного кооператива; сохранность имущества Жилищно-строительного кооператива, а также соблюдение Устава членами Правления ЖСК.

11.6.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже чем один раз в год, а также

контролировать организацию бухгалтерского и налогового учета и отчетности в Жилищно-строительном кооперативе.

11.6.3. Представлять отчет о результатах ревизии на Общее собрание членов ЖСК; давать рекомендации об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на Общее собрание членов ЖСК только после ознакомления с ним Правления ЖСК.

11.6.4. Контролировать своевременность рассмотрения Правлением ЖСК и его Председателем заявлений членов ЖСК, рассматривать жалобы на Правление ЖСК и Председателя ЖСК.

11.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам ЖСК и его членам, либо при выявлении злоупотреблений членами Правления ЖСК и Председателем Правления ЖСК своими полномочиями, Ревизионная комиссия (Ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное Общее собрание членов Жилищно-строительного кооператива либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

11.8. По решению Правления ЖСК или инициативе Общего собрания членов ЖСК для проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК кроме Ревизионной комиссии (Ревизора) может быть приглашен сторонний независимый ревизор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

12. Реорганизация и ликвидация Жилищно-строительного кооператива

12.1. Реорганизация и ликвидация Жилищно-строительного кооператива производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

12.2. Жилищно-строительный кооператив по решению Общего собрания членов ЖСК может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

12.3. Жилищно-строительный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством Российской Федерации.

12.4. При ликвидации Жилищно-строительного кооператива имущество, находящееся в его собственности, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами и собственниками Жилищно-строительного кооператива в порядке, устанавливаемом Общим собранием членов Жилищно-строительного кооператива.

12.5. Ликвидация ЖСК считается завершенной с момента внесения об этом записи в Единый Государственный Реестр юридических лиц.