

Утвержден
общим собранием
членов ЖСК “50 лет Октября”
Протокол № 55
от «18» мая 2015 г.

У С Т А В
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО
КООПЕРАТИВА
“50 лет Октября”
(новая редакция)

Юридический адрес: 440047, г. Пенза, ул. Минская, 3
ОГРН 1025801224789 ИНН 5835011033 КПП 583501001

Пенза 2015 год

Содержание
Устава Жилищно-строительного кооператива “50 лет Октября”

№ п/п	Оглавление	№ № страницы
1.	Общие положения	3
2.	Цель и предмет деятельности ЖСК	3-4
3.	Членство в ЖСК	4-5
4.	Общее имущество в ЖСК. Право собственности на жилые и нежилые помещения	5-6
5.	Права члена ЖСК	6
6.	Обязанности собственников помещений в многоквартирном доме и членов ЖСК	6-7
7.	Средства и фонды кооператива	7
8.	Права ЖСК	7-9
9.	Обязанности ЖСК	9-10
10.	Органы управления и контроля в ЖСК	10
11.	Общее собрание членов ЖСК	10-12
12.	Конференция	12
13.	Правление ЖСК	12-13
14.	Председатель правления ЖСК (Управляющий ЖСК)	13
15.	Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК	14
16.	Реорганизация и ликвидация ЖСК	14
17.	Заключительные положения	14

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив “50 лет Октября” (далее – ЖСК) является потребительским кооперативом, добровольным объединением граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативных домах.

1.2. ЖСК “50 лет Октября” является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений для совместного управления, обеспечения сохранности и эксплуатации недвижимого имущества в кооперативе, владения, пользования им в установленных законодательством пределах и распоряжения общим имуществом.

1.3. Полное наименование на русском языке – Жилищно-строительный кооператив “50 лет Октября”. Сокращенное наименование – ЖСК “50 лет Октября”.

1.4. ЖСК является юридическим лицом с момента регистрации в установленном порядке, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, имеет право заключать от своего имени договоры, приобретать имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судебных инстанциях.

1.5. ЖСК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ЖСК не несут ответственности по обязательствам ЖСК.

1.6. В своей деятельности ЖСК руководствуется действующим законодательством и настоящим Уставом.

1.7. Члены ЖСК и органы его управления обязаны соблюдать действующее законодательство и требования настоящего Устава. Гражданско-правовые споры между ЖСК и его членами подлежат разрешению в судебном порядке.

1.8. По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем Уставе, ЖСК руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

1.9. ЖСК “50 лет Октября” имеет круглую печать, угловой и другие штампы, содержащие его полное наименование на русском языке.

1.10. Решением Общего собрания членов ЖСК “50 лет Октября” от “18” мая 2015 года принята настоящая новая редакция Устава ЖСК.

1.11. ЖСК “50 лет Октября” находится в 100-квартирном жилом доме с прилегающей к нему территорией по адресу: город Пенза, улица Минская, дом 3 (далее – многоквартирный жилой дом).

1.12. Юридический адрес ЖСК “50 лет Октября”: 440047, город Пенза, улица Минская, дом 3.

1.13. ЖСК “50 лет Октября” создано без ограничения срока деятельности.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК

2.1. ЖСК создан для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества и прилегающей территории, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом многоквартирного жилого дома.

2.2. Для достижения уставных целей ЖСК осуществляет следующие виды деятельности:

2.2.1. обеспечивает надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества многоквартирного жилого дома;

- 2.2.2. осуществляет деятельность по содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в границах многоквартирного жилого дома;
- 2.2.3. обеспечивает контроль за качеством предоставленных коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями собственников жилых и нежилых помещений арендаторов жилых и нежилых помещений;
- 2.2.4. обеспечивает правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- 2.2.5. исполняет роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту помещений, зданий и сооружений, принадлежащих ЖСК;
- 2.2.6. исполняет обязательства, принятые по договорам, заключённым с ЖСК;
- 2.2.7. проводит мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 2.2.8. представляет и защищает права и общие интересы собственников жилых и нежилых помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- 2.2.9. управляет обслуживанием, эксплуатацией и текущим ремонтом имущества ЖСК;
- 2.2.10. сдает в аренду недвижимое имущество ЖСК, находящееся в общей собственности ЖСК;
- 2.2.11. размещает рекламу на территории ЖСК и объектах, находящихся в общей собственности;
- 2.2.12. осуществляет иные виды деятельности, соответствующие уставным целям ЖСК.

3. ЧЛЕНСТВО В ЖСК

- 3.1. Количество членов ЖСК не может быть менее пяти, но не должно превышать количество отдельных квартир в доме. Членами ЖСК могут являться собственники, которым на праве собственности принадлежат помещения в ЖСК, а именно: граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, и юридические лица. Так же в члены ЖСК могут быть приняты граждане – не собственники помещений в ЖСК, на основании заявления о принятии в члены ЖСК рассмотренного и утверждённого в общем порядке.
- 3.2. Собственники, желающие стать членом ЖСК, подают в правление ЖСК заявление о приёме в члены ЖСК.
- 3.3. Заявление о приёме в члены ЖСК рассматривается в течение месяца правлением ЖСК и утверждается решением общего собрания членов ЖСК. Собственник признаётся членом ЖСК после утверждения решения о приеме в члены ЖСК общим собранием членов кооператива.
- 3.4. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей либо долевой собственности, по решению данных собственников их интересы в установленном порядке может представлять один из собственников, на основании надлежаще оформленной доверенности либо заверенного в Правлении ЖСК заявления.
- 3.5. Интересы несовершеннолетних членов ЖСК представляют их родители, усыновители или попечители в установленном законодательством порядке.
- 3.6. Членство в ЖСК прекращается в случае: выхода члена ЖСК; исключения члена ЖСК; прекращения права собственности члена ЖСК на помещение в ЖСК; ликвидации юридического лица, являющегося членом ЖСК; ликвидации ЖСК; смерти гражданина являющегося членом ЖСК.

3.7. Член ЖСК может быть исключён из ЖСК на основании решения общего собрания членов ЖСК в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным Кодексом РФ или Уставом ЖСК.

3.8. В случае смерти члена ЖСК его наследники имеют право на вступление в члены данного ЖСК по решению общего собрания членов ЖСК (конференции) с момента возникновения права собственности на помещение в ЖСК (после оформления всех документов и перехода права собственности к наследникам) и подачи заявления о вступлении в члены ЖСК. До перехода права собственности на жилое помещение наследники могут пользоваться им пассивно. При отсутствии наследников по закону и по завещанию судьба освобождающегося в связи со смертью собственника помещения решается в соответствии с гражданским законодательством.

3.9. Собственник получает право голоса с момента вступления в члены ЖСК. Количество голосов каждого члена ЖСК соответствует количеству квадратных метров, находящихся в его собственности – из расчёта 1 квадратный метр = 10 голосам.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ЖСК. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Объектами собственности членов ЖСК (собственников) являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Один собственник может иметь в собственности несколько помещений в ЖСК. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения в аренду в порядке, установленном законодательством.

4.3. К объектам общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и членов ЖСК относится имущество в многоквартирном доме, а именно:

4.3.1. помещения в данном 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 обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

4.3.2. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

4.3.3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4.3.4. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.4. Общее имущество в ЖСК находится в общей долевой собственности членов ЖСК и собственников – не членов ЖСК. Доля каждого собственника в общей собственности на общее имущество в ЖСК (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в ЖСК, измеренных в квадратных метрах площади. Общее имущество в ЖСК не подлежит отчуждению отдельно от права собственности собственников на помещения в ЖСК.

Собственники в ЖСК несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества пропорционально квадратным метрам принадлежащей им площади, согласно действующим нормативам.

5. ПРАВА ЧЛЕНОВ ЖСК

Член ЖСК “50 лет Октября” имеет право:

- 5.1. участвовать в деятельности ЖСК – как лично, так и через своего представителя – на основании доверенности, оформленной надлежащим образом, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля ЖСК, присутствовать на заседании правления;
- 5.2. вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК, устранению недостатков в работе его органов;
- 5.3. получать возмещение из средств ЖСК расходов, понесённых в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- 5.4. производить оплату коммунальных услуг, сборов только через расчётный счёт ЖСК, если иное решение не принято общим собранием членов ЖСК и не противоречит законодательству;
- 5.5. сдавать собственные помещения в аренду в порядке, установленном жилищным и налоговым законодательством РФ;
- 5.6. осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, Уставом ЖСК.

6. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ЧЛЕНОВ ЖСК

Собственник помещения в многоквартирном доме и член ЖСК обязан:

- 6.1. выполнять положения внутренних правил ЖСК, требования Устава ЖСК, решения общего собрания и правления ЖСК;
- 6.2. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- 6.3. принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с содержанием, текущим ремонтом общего имущества – пропорционально количеству людей, проживающих на площади собственника, а также в предусмотренных случаях пропорционально квадратным метрам принадлежащей площади; своевременно производить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой коммунальных услуг, в том числе уплачивать взносы на капитальный ремонт;
- 6.4. содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счёт;
- 6.5. использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование по договору лестничные клетки, лестницы, холлы, квартирные коридоры, помещение домоуправления, технические этажи и подвалы, несущие и не несущие ограждающие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного собственника, а также все участки подъездных путей пешеходных дорожек, другие места общего пользования, отчуждение или передача в

пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников;

6.6. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием ЖСК необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

6.7. обеспечивать доступ к частям, принадлежащего(щих) ему помещения(ий) в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения причинения возможного ущерба общему имуществу;

6.8. устранять за свой счёт ущерб, нанесённый имуществу других собственников, либо общему имуществу членов ЖСК, собственникам – лично, или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды;

6.9. использовать помещение по его назначению с учётом ограничений, установленных Уставом ЖСК или решением общего собрания членов ЖСК;

6.10. нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, Уставом ЖСК;

6.11. собственники жилых и нежилых помещений оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставляемые им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг арендаторами (квартиросъёмщиками, нанимателями).

7. СРЕДСТВА И ФОНДЫ КООПЕРАТИВА

7.1. Средства ЖСК состоят из:

7.1.1. обязательных платежей за ремонт и содержание общего имущества ЖСК;

7.1.2. специальных платежей членов ЖСК (резервный фонд, предназначенный для капитального ремонта объектов общей собственности и каких-либо непредвиденных расходов);

7.1.3. доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей ЖСК;

7.1.4. платежей за размещение рекламы на доме и территории ЖСК;

7.1.5. государственных и муниципальных дотаций для финансирования затрат на содержание, текущий и капитальный ремонт жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и прочих поступлений.

7.2. По решению общего собрания ЖСК может образовываться резервный и целевой фонд на организационные и хозяйственные цели, предусмотренные Уставом ЖСК. Порядок образования резервного и целевого фонда определяется Общим собранием.

7.3. По решению общего собрания ЖСК может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и иные ценные бумаги.

7.4. Доходы, полученные от деятельности ЖСК, подлежат использованию только на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

8. ПРАВА ЖСК

ЖСК “50 лет Октября” имеет право:

- 8.1. Заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, а также помещений, находящихся в собственности ЖСК, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством.
- 8.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в ЖСК, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчётным счётом ЖСК.
- 8.3. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющую или обслуживающую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества, для выполнения работ в ЖСК.
- 8.4. Определять бюджет ЖСК на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные Жилищным Кодексом РФ, Уставом ЖСК.
- 8.5. Устанавливать на основе принятого годового бюджета ЖСК размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия и действующим законодательством.
- 8.6. Получать кредиты в банках в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.
- 8.7. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ЖСК работы и оказывающим услуги.
- 8.8. Распоряжаться средствами ЖСК, указанными в разделе 7 Устава.
- 8.9. Продавать, сдавать в аренду или в наём, обменивать имущество, принадлежащее ЖСК.
- 8.10. Выполнять работы и оказывать услуги членам ЖСК.
- 8.11. Страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся в управлении ЖСК. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт общего имущества в ЖСК. Остаток средств, если он имеется, поступает в резервный фонд.
- 8.12. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ЖСК вправе:
 - 8.12.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 8.12.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 8.12.3. получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
 - 8.12.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;
 - 8.12.5. заключать иные сделки и совершать отвечающие целям и задачам ЖСК действия.
- 8.13. В случае признания жилого помещения, расположенного в обслуживаемом ЖСК доме, выморочным имуществом (вследствие смерти члена кооператива и/или собственника жилого помещения и при отсутствии наследников по закону и по завещанию, или когда никто из

наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования, либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника), ЖСК вправе ходатайствовать перед муниципальным образованием, в собственность которого переходит данное жилое помещение – в соответствующий жилищный фонд социального использования, – о выкупе данного помещения членами ЖСК и/или собственниками помещений в доме, либо о предоставлении данного жилого помещения по договору социального найма малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, из числа совместно проживающих членов семьи собственников помещений ЖСК.

8.14. В случае неисполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах ЖСК по решению общего собрания вправе предъявить к собственнику судебный иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством и/или решением общего собрания.

9. ОБЯЗАННОСТИ ЖСК

ЖСК “50 лет Октября” обязан:

9.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также Устава ЖСК.

9.2. В соответствии со Стандартом раскрытия информации, утверждённым постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731, раскрывать общую информацию и информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности путём:

- а) опубликования информации на официальном сайте в сети Интернет;
- б) размещения информации на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений.

9.3. С каждым собственником помещения в обслуживаемом доме, не являющимся членом ЖСК, заключить договор управления (о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме) – в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

9.4. Выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками и членами ЖСК их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества.

9.6. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в ЖСК.

9.7. Обеспечивать выполнение собственниками помещений в многоквартирном доме и членами ЖСК обязательств по своевременному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 25-го числа месяца следующего за истекшим месяцем, обязательных страховых взносов и сборов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и собраний членов ЖСК.

9.8. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в обслуживаемом жилом доме. Заключать договоры с организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.

9.9. Обеспечивать соблюдение интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме и членов ЖСК при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в ЖСК.

9.10. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения домовладельцев общим имуществом в многоквартирном доме.

9.11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом ЖСК, представлять интересы его членов в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.12. ЖСК может иметь и иные права и обязанности, предусмотренные законодательством.

10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ В ЖСК

10.1. Органами управления ЖСК “50 лет Октября” являются:

- Общее собрание членов ЖСК “50 лет Октября”

- Конференция членов ЖСК “50 лет Октября”

- Правление ЖСК “50 лет Октября”.

10.2. Высшим органом управления ЖСК является Общее собрание (Конференция) его членов. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется Правлением.

10.3. Органом контроля ЖСК является Ревизионная комиссия (ревизор).

11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ЖСК.

11.1. Годовое общее собрание собственников и членов ЖСК созывается не ранее, чем через 90 дней, и не позже, чем через 180 дней после окончания финансового года, и созывается Правлением. Внеочередное общее собрание членов ЖСК может быть созвано по инициативе Правления, по инициативе не менее 1/3 членов ЖСК, а также по требованию выбранных членов Ревизионной комиссии (ревизора), органа местного самоуправления.

11.2. Уведомление о проведении Общего собрания (Конференции) членов ЖСК размещается не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания (Конференции) несколькими способами: на официальном сайте ЖСК, а также в помещении многоквартирного жилого дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, – при созыве Общего собрания (Конференции) Правлением, а также по требованию выбранных членов Ревизионной комиссии (ревизора), органа местного самоуправления. При созыве Годового общего собрания собственники и члены ЖСК дополнительно извещаются о времени и месте проведения в очередной квитанции за коммунальные услуги. При созыве Общего собрания (Конференции) по инициативе группы членов ЖСК сообщение о его проведении направляются каждому собственнику помещения в ЖСК заказным письмом в порядке п. 4 ст. 45 ЖК РФ.

В уведомлении о проведении Общего собрания указываются:

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

11.3. Общее собрание собственников и членов ЖСК не вправе вносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня собрания.

11.4. Каждый член ЖСК участвует в Общем собрании лично или через своего уполномоченного по доверенности, заверенной в Правлении – с правом одного решающего голоса от каждой отдельной квартиры (вне зависимости от количества собственников на квартиру).

11.5. Общее собрание членов ЖСК является правомочным, если в нем приняли участие более пятидесяти процентов членов ЖСК. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании. По вопросам, указанным в пункте 11.11 Устава жилищного кооператива, решения принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов. Подсчёт голосов при подведении итогов голосования на общем собрании проводится в порядке части 3 статьи 48 ЖК РФ.

11.6. Решение может быть принято путем письменного заочного голосования членов ЖСК на основании и по форме, предусмотренных статьей 47 ЖК РФ.

11.7. В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения общего собрания.

11.8. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

11.9. Общее собрание ведёт Председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведёт один из членов Правления. Если собрание собирается по требованию Ревизионной комиссии (ревизора), то собрание ведёт Председатель Ревизионной комиссии (ревизор) или уполномоченный им член Ревизионной комиссии. В случае если собрание собирается по инициативе членов ЖСК, то собрание ведёт руководитель инициативной группы.

11.10. Результаты голосования являются обязательными для всех членов ЖСК и собственников квартир и нежилых помещений во всех случаях, в том числе и для тех, когда члены ЖСК не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

11.11. К исключительной компетенции Общего собрания относится решение следующих вопросов:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК или утверждение Устава ЖСК в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации ЖСК, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов Правления ЖСК, членов ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов ЖСК и собственников помещений в ЖСК – не членов ЖСК;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда ЖСК, иных специальных фондов ЖСК (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчётов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов; приобретения, строительства, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведения хозяйственных построек и других сооружений; принятие решений о сдаче в аренду, отчуждения, залога, или передачи иных прав на имущество ЖСК собственникам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в ЖСК;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчёта о выполнении такого плана, в том числе:
 - 8.1) утверждение смет доходов и расходов ЖСК на год, отчётов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 8.2) утверждение годового отчёта о деятельности Правления ЖСК;
 - 8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности ЖСК;
- 9) рассмотрение жалоб на действия Правления ЖСК, председателя Правления ЖСК и ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК;

10) принятие и изменение по представлению председателя Правления ЖСК правил внутреннего распорядка ЖСК в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов ЖСК, предусмотренных настоящим Кодексом, Уставом ЖСК и решениями Общего собрания членов ЖСК;

11) определение размера вознаграждения членов Правления ЖСК, в том числе председателя Правления ЖСК;

11.12. Уставом ЖСК к компетенции Общего собрания членов ЖСК может быть также отнесено решение иных вопросов.

11.13. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления.

11.14. По вопросам, предусмотренным п.п.1-5 п. 11.11 главы 11 Устава, решение принимается двумя третями голосов членов ЖСК, присутствующих на собрании, но не менее 50% всех членов ЖСК. По остальным вопросам простым большинством, но не менее 50% всех членов ЖСК.

12. КОНФЕРЕНЦИЯ

12.1. В случае, когда число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти, решения по управлению ЖСК может приниматься Конференцией (собранием делегатов членов ЖСК).

12.2. Участнику Конференции делегируются права представляемых им членов ЖСК самими членами ЖСК в простой письменной форме, заверенной в Правлении.

12.3. К компетенции Конференции относятся решение вопросов, предусмотренных пунктом 11.11 настоящего Устава.

12.4. Решение вопросов, поставленных на обсуждение Конференции, принимается в соответствии с пунктом 11.14 Устава.

13. ПРАВЛЕНИЕ ЖСК

13.1. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется Правлением ЖСК. Правление ЖСК в праве принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов ЖСК. Правление является исполнительным органом ЖСК, подотчётным Общему собранию членов ЖСК (Конференции) и подконтрольным Ревизионной комиссии.

13.2. Правление избирается Общим собранием из числа членов ЖСК, сроком на два года в количестве не менее 3 человек.

13.3. В состав Правления не могут входить одновременно представители одной семьи и кровные родственники: родители, дети, внуки, братья и сестры (или их супруги). Члены Правления могут быть по истечению срока переизбраны повторно.

13.4. В обязанности Правления входит решение следующих вопросов:

- 1) оперативное руководство текущей деятельностью ЖСК;
- 2) соблюдение действующего законодательства и требований Устава;
- 3) контроль над своевременным внесением собственниками и членами ЖСК установленных обязательных платежей и взносов;
- 4) составление годового бюджета, смет и отчетов, представление их на утверждение Общему собранию;
- 5) использование средств ЖСК в соответствии с утвержденной общим собранием сметой расходов ЖСК;

- 6) наём рабочих и служащих для обслуживания ЖСК и их увольнение;
 - 7) заключение договоров от имени ЖСК, в том числе договоров на аренду, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в ЖСК;
 - 8) ведение списка членов ЖСК, а также делопроизводства, бухгалтерского учёта и отчётности;
 - 9) созыв и организация проведения общего собрания;
 - 10) практическое выполнение решений общего собрания;
 - 11) организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания;
 - 12) выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и бухгалтера и осуществление контроля за их деятельностью. В соответствии с действующим законодательством с управляющим и бухгалтером в обязательном порядке заключается договор о полной материальной ответственности за выполняемую ими работу;
 - 13) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ЖСК.
- 13.5. Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК, находящимися на счёте в банке, только в соответствии с финансовым планом.

13.6. Заседание Правления созывается его Председателем по мере возникновения необходимости.

13.7. Заседание Правления считается правомочным при участии в нём большинства членов правления.

13.8. В случае выбора Общим собранием (Конференцией) ЖСК в соответствии с пунктом 8.3 настоящего Устава управляющей компании Правление осуществляет текущий надзор и контроль за качеством исполнения договорных обязательств. При установлении фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств – составляет соответствующие акты.

14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ (УПРАВЛЯЮЩИЙ ЖСК)

14.1. Председатель правления избирается сроком на 2 года из числа членов Правления. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК, которые для них обязательны.

14.2. Председатель правления действует без доверенности от имени ЖСК и подписывает от имени ЖСК платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом ЖСК не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием (Конференцией). Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания (Конференции) правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положение об оплате их труда, а также определяет размер вознаграждения обслуживающему персоналу за честный и добросовестный труд из резервного фонда, при этом не затрагивая материальные интересы собственников и членов ЖСК.

14.3. В случае найма Правлением в соответствии с пунктом 13.6 настоящего Устава Управляющего ЖСК и заключения с ним трудового договора все права Председателя правления делегируются Управляющему – то есть права действовать и подписывать от имени ЖСК платёжные документы, совершать сделки, указанные в пункте 14.2 Устава, на основании надлежаще оформленного трудового договора.

14.4. Председатель/Управляющий ЖСК имеет право подписывать иные документы, в том числе учредительные, от имени ЖСК, и протоколы заседания Правления.

14.5. Председатель/Управляющий ЖСК созывает и ведёт заседания Правления и лично отвечает за выполнение решений Правления и Общего собрания (Конференции).

14.6. Председатель правления/Управляющий ЖСК рассматривает заявления членов ЖСК.

14.7. Председатель Правления и его члены, а также управляющий ЖСК, при выявлении ревизионной комиссией (ревизором) или аудитором финансовых злоупотреблений

или нарушений, причинения убытков ЖСК могут быть привлечены к материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

15. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ЖСК

15.1. Для осуществления контроля за деятельностью ЖСК “50 лет Октября” и Правления Общее собрание (Конференция) избирает ревизионную комиссию (ревизора). В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления ЖСК, представители одной семьи или кровные родственники: родители, дети, внуки, братья и сестры (или их супруги).

15.2. Количественный состав ревизионной комиссии устанавливается Общим собранием (Конференцией). Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием (Конференцией) из числа членов ЖСК на 2 года.

15.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

1) в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже одного раза в год;

2) представляет Общему собранию членов ЖСК (Конференции) заключение о бюджете ЖСК, годовом отчёте и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) о своей деятельности.

15.4. Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖСК и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности ЖСК.

16. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ЖСК

16.1. Реорганизация и ликвидация ЖСК производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

16.2. ЖСК ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в ЖСК; по решению Общего собрания (Конференции) в связи с изменением способа управления многоквартирным домом; по решению судебного органа.

16.3. С момента принятия решения о ликвидации, функции управления многоквартирным домом переходят от Правления к ликвидационной комиссии, которая осуществляет процедуру ликвидации в установленном законом порядке. Состав ликвидационной комиссии определяется решением Общего собрания членов ЖСК.

17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

17.1. Все изменения и дополнения в настоящий Устав подлежат регистрации в установленном законом порядке.

17.2. В вопросах, не урегулированных настоящим Уставом, ЖСК руководствуется действующим законодательством.

ЗАРЕГИСТРИРОВАН

ОГРН (ГРН) № 02501114389/15583505389

ЗАМ НАЧАЛЬНИКА ИФНС

РОССИИ ПО ОКТЯБРЬСКОМУ РАЙОНУ г. ДЕНЗЫ

СЕЛИВАНОВА Т.В.

17.08.2016

ЭКЗЕМПЛЯР ДОКУМЕНТА

ХРАНИТСЯ В РЕГ. ОРГАНЕ



Зам. начальника
инспекции

Листов
Т.В. Селиванова