

Утвержден
в новой редакции
Собранием собственников
ЖСК «Наука»
«10» января 2011г.

**УСТАВ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА "НАУКА"**

г. Казань
2011

Жилищно-строительный кооператив «Наука», организован по ходатайству научных работников химико-технологического института, Госуниверситета, ГИДУВа, Мединститута, КСХ и других ВУЗов Советского района в соответствии с Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров от 01 июля 1962 года и утвержден решением Исполкома Советского Райсовета депутатов трудящихся от 07.01.1963 № 29.

Жилищно-строительный кооператив «Наука» создан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими положениями гражданского законодательства Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации "О некоммерческих организациях", других законодательных и нормативных актов, регламентирующих деятельность жилищно-строительного кооператива (ЖСК). ЖСК "Наука" создано для совместного управления и обеспечения эксплуатации жилищного фонда, владения, пользования и распоряжения в установленных законодательством пределах общим имуществом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Наименование ЖСК.

1.1.1. Полное наименование: Жилищно-строительный кооператив "Наука";

1.1.2. Сокращенное наименование: ЖСК "Наука";

1.2. Место нахождения ЖСК "Наука":

Почтовый индекс: 420012;

Субъект Российской Федерации: Республика Татарстан;

Город: Казань; Улица: Курашова; Номер дома: 32, Квартира 21.

1.3. ЖСК "Наука" является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.5. ЖСК "Наука" является некоммерческой организацией. ЖСК "Наука" вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 110 Жилищного кодекса РФ.

ЖСК "Наука" действует по поручению, от имени и за счет средств собственников помещений, может приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, а также совершать от своего имени иные сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу.

1.6. Имущество ЖСК "Наука" состоит из недвижимого имущества, расположенного внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенного на средства, состоящее из ежемесячных целевых взносов членов ЖСК "Наука" и иных обязательных платежей, средств, полученных в результате его хозяйственной деятельности. Средства ЖСК "Наука" могут пополняться за счет целевых бюджетных средств.

1.7. ЖСК "Наука" не отвечает по обязательствам членов ЖСК "Наука". Члены ЖСК не отвечают по обязательствам ЖСК "Наука".

1.8. ЖСК "Наука" создается без ограничения срока деятельности.

1.9. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе, ЖСК "Наука" руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК.

2.1. ЖСК "Наука" создается в целях управления общим имуществом ЖСК "Наука" и поддержания МКД в надлежащем техническом и санитарном состоянии; владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

Предметом деятельности ЖСК "Наука" является:

- ✓ организация управления обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в жилом комплексе;
- ✓ реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- ✓ сохранение и приращение общего имущества многоквартирного дома;
- ✓ распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества;
- ✓ осуществление деятельности по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом;
- ✓ организация надлежащего обеспечения собственников коммунальными услугами снабжающими организациями;
- ✓ обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий как собственниками помещений, так и членами их семей, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирном доме;
- ✓ выполнение функции заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- ✓ осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом ЖСК;
- ✓ заключение по поручению, от имени и за счет средств собственников помещений договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- ✓ осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных действующим законодательством;
- ✓ обеспечение жилищными услугами собственников, арендаторов, нанимателей помещений в МКД;
- ✓ обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений;
- ✓ проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовых территорий;
- ✓ сдача в аренду объектов общего имущества, входящих в состав жилого комплекса;
- ✓ защита и представление общих интересов собственников в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.2. В соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ЖСК "Наука" может выполнять следующие основные виды деятельности:

- ✓ управление эксплуатацией жилого фонда
- ✓ управление эксплуатацией нежилого фонда
- ✓ обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества ЖСК

"Наука"

✓ деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества ЖСК "Наука"

- ✓ строительство, реконструкция, объектов общего имущества ЖСК

"Наука"

- ✓ производство общестроительных работ
- ✓ устройство покрытий зданий и сооружений
- ✓ производство прочих строительных работ
- ✓ производство электромонтажных работ
- ✓ монтаж прочего инженерного оборудования
- ✓ производство отделочных работ
- ✓ производство штукатурных работ

- ✓ производство столярных и плотницких работ
- ✓ устройство покрытий полов и облицовка стен
- ✓ производство малярных и стекольных работ
- ✓ сдача в аренду, внаем части собственного движимого и недвижимого имущества
- ✓ деятельность в области права
- ✓ деятельность по изучению общественного мнения
- ✓ рекламная деятельность
- ✓ чистка и уборка производственных и жилых помещений и оборудования
- ✓ предоставление различных видов услуг
- ✓ удаление и обработка твердых отходов
- ✓ уборка территории и аналогичная деятельность
- ✓ иными видами деятельности, не запрещенными федеральными законами.

2.3. На основании решения общего собрания ЖСК "Наука" доход от хозяйственной деятельности ЖСК используется для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом ЖСК "Наука" или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ЖСК, и не подлежат распределению между членами ЖСК "Наука" в виде дивидендов.

2.4. На виды деятельности, требующие специального разрешения, ЖСК "Наука" обязано получить соответствующие разрешения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЖСК.

3.1. ЖСК "Наука" имеет право:

3.1.1. Заключать в соответствии с действующим законодательством:

- ✓ договоры управления с собственниками помещений в МКД;
- ✓ по поручению, от имени и за счет собственников помещений договоры на обслуживание, эксплуатацию, ремонт и содержание общего имущества в МКД и иные договоры в интересах ЖСК "Наука" и его членов с любыми физическими лицами или организациями любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено действующим законодательством;

3.1.2. Определять смету доходов и расходов ЖСК "Наука" на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества МКД, затраты на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию общего

имущества в МКД, расходы на другие цели, установленные настоящим Уставом;

3.1.3. Устанавливать размеры обязательных ежемесячных целевых взносов для каждого собственника помещения в МКД на основании настоящего Устава и решений общего собрания собственников в соответствии с его долей участия, определяемой ЖК РФ и настоящим Уставом;

3.1.4. Устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также создавать специальные фонды, расходуемые на установленные уставом ЖСК "Наука" цели;

3.1.5. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

3.1.6. На основании решений общего собрания членов ЖСК "Наука" о получении банковских кредитов и иных заемных средств пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

3.1.7. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ЖСК "Наука" работы и предоставляющим ЖСК "Наука" услуги;

3.1.8. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.9. В интересах ЖСК "Наука" получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников земельные участки для осуществления строительства дополнительных объектов общего имущества, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации с оформлением разрешительной документации в установленном порядке;

3.1.11. Требовать полного возмещения причиненных ЖСК "Наука" убытков из-за невыполнения собственниками обязательств по уплате ежемесячных целевых взносов и иных обязательных платежей, утвержденных решением общего собрания, в порядке, установленном гражданским законодательством, в том числе судебном;

3.1.12. Сдавать в аренду объекты общего имущества и распределять полученные доходы на нужды ЖСК в порядке, определяемым Правлением ЖСК "Наука";

3.1.13. Страховать имущество МКД.

3.1.14. ЖСК "Наука" как некоммерческая организация вправе добровольно объединяться с другими ЖСК в ассоциацию (союзы) в целях коорди-

нации их деятельности, представления и защиты общих интересов собственников жилья.

3.2. ЖСК "Наука" обязано:

3.2.1. Выполнять требования законодательных и иных нормативных актов, а также настоящего Устава;

3.2.2. Выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

3.2.3. Заключать договоры по содержанию и ремонту общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами ЖСК "Наука" ;

3.2.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

3.2.5. Обеспечивать надлежащее противопожарное, экологическое, санитарное, техническое состояние общего имущества, контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности членов ЖСК "Наука", в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства;

3.2.6. По поручению, от имени и за счет собственников помещений заключать договоры с организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности (если в соответствии с действующим законодательством наличие лицензии необходимо), производить своевременную оплату их услуг;

3.2.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК "Наука" при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в ЖСК, распределение между собственниками издержек по содержанию и ремонту общего имущества;

3.2.8. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющие либо препятствующие реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственниками помещений в МКД;

3.2.9. Представлять интересы собственников в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления;

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ЖСК

4.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в данном доме.

4.2. Общим имуществом в МКД, которое находится в общей долевой собственности членов ЖСК "Наука", являются объекты, перечисленные в п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещения в МКД.

4.3. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения, не являющиеся частями квартир, оборудование и иное имущество, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- ✓ межквартирные лестничные площадки, лестницы;
- ✓ чердак, подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, 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;
- ✓ земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.4. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в МКД и судьбе права собственности на помещение в МКД, принадлежащее этому собственнику.

Доля собственности нового собственника (покупателя, наследника и др.) в праве общей собственности равна доле предшествовавшего собственни-

4.5. Собственник помещения не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

4.6. Собственники в МКД несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества, в соответствии с долей участия.

4.7. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

4.8. Каждый собственник вправе застраховать принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение самостоятельно. Общее имущество ЖСК "Наука" страхуется по решению Общего собрания.

4.9. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.10. Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений путем его реконструкции.

4.11. Имущество, приобретаемое ЖСК по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов ЖСК "Наука".

5. УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ОБЩИХ РАСХОДАХ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.2. Размер обязательных расходов каждого собственника на содержание общего имущества, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.3. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения собственника и не зависит от вида принадлежащих собственнику помещений (жилое или нежилое).

5.4. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5.5. Обязательные расходы собственника состоят из платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.6. На основании решения общего собрания членов ЖСК "Наука" могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели.

5.7. Порядок и сроки внесения обязательных взносов в специальные фонды устанавливаются решением общего собрания по представлению Правления ЖСК.

5.8. Член ЖСК плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме может внести имуществом. Потребность ЖСК во вносимом имуществе и его стоимость определяется решением Правления в рублях на день внесения имущества и утверждается решением общего собрания членов ЖСК.

5.9. Собственники помещений, не являющиеся членами ЖСК, вносят обязательные платежи в соответствии с договорами, заключенными ЖСК.

5.10. За несвоевременное и/или неполное внесение обязательных платежей должники обязаны уплатить пени, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.11. За несвоевременное и/или неполное внесение обязательных взносов в специальные фонды должники обязаны уплатить неустойку от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер неустойки устанавливается решением общего собрания.

5.12. Ежегодно не позднее декабря правление ЖСК составляет на предстоящий финансовый год проект бюджета финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов, рассчитывает размер платежей и взносов каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6. ЧЛЕНСТВО В ЖСК.

6.1. Лица, приобретающие жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в котором создано ЖСК, вправе стать членами ЖСК после возникновения у них права собственности на помещения в этом доме.

6.2. Членство в ЖСК жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в ЖСК после предоставления документа, подтверждающего право собственности на жилое или нежилое помещение.

6.3 Членство в ЖСК прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов ЖСК "Наука" или с момента прекращения права собственности члена ЖСК на помещение в многоквартирном доме.

6.4. Правление на ближайшем после даты подачи заявления заседании рассматривает соответствующее заявление и выносит решение о приеме собственника в члены ЖСК либо о выходе из членов ЖСК с даты, указанной в заявлении.

6.5. Прекращение членства в ЖСК в связи с прекращением права собственности члена ЖСК на помещение в многоквартирном доме происходит автоматически с момента прекращения права собственности члена ЖСК на помещение в многоквартирном доме.

6.7. При выходе из членов ЖСК собственник помещения обязан заключить с ЖСК договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЧЛЕНОВ ЖСК.

7.1. Член ЖСК "Наука" обязан:

7.1.1. соблюдать жилищное, гражданское законодательство, правила проживания в МКД, а также другие решения, принятые Общим собранием и (или) Правлением ЖСК "Наука" ;

7.1.2. использовать помещения, находящиеся в собственности по их прямому назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим уставом и внутренними правилами ЖСК "Наука" ;

7.1.3. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами

7.1.4. соблюдать требования настоящего устава, Положений, утвержденных решением общего собрания и (или) Правлением ЖСК "Наука", принимать участие в работе Общего собрания;

7.1.5. соблюдать технические, противопожарные, экологические и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;

7.1.6. содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;

7.1.7. участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с его долей участия;

7.1.8. своевременно оплачивать ежемесячные целевые взносы и иные обязательные платежи на содержание общего имущества МКД пропорционально доле участия; своевременно вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом объектов общей собственности, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, а также своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов ЖСК "Наука" и/или Правлением (обязательство уплаты взносов возникает у члена ЖСК "Наука" с момента наступления членства в ЖСК). Член ЖСК "Наука" не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу не использования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности;

7.1.9. нести ответственность за своевременность платежей нанимателей или арендаторов принадлежащих ему помещений;

7.1.10. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов ЖСК "Наука" им самим лично, лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые или нежилые помещения.

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

7.1.12. предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием ЖСК "Наука" необходимые меры

по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности, после этого сообщить о принятых мерах Правлению ЖСК "Наука" .

7.1.13. непосредственно или через своего представителя принимать участие в годовом общем собрании собственников помещений МКД, а также во всех общих собраниях, независимо от формы их проведения (общее собрание или заочное голосование);

7.1.14. обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение члену правления или любому другому лицу, уполномоченному правлением, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта общего имущества (при надлежащем уведомлении о проведении соответствующих проверок);

7.1.15 нести ответственность за соблюдение правил общежития лицами, арендующими жилые помещения;

7.1.16. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

Уплата платежей является обязанностью собственников жилых и/или нежилых помещений и их преемников в отношении права собственности на жилое и/или нежилое помещение, и правопреемник несет обязательства по любой задолженности предыдущего собственника.

В случае продажи собственником принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, собственник обязан предоставить покупателю сведения о своих финансовых обязательствах по содержанию общего имущества, ознакомить с уставом ЖСК "Наука" .

7.2. Член ЖСК имеет право:

7.2.1. участвовать в деятельности ЖСК "Наука" как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в т.ч. избирать и быть избранным в органы управления и контроля ЖСК "Наука" ;

7.2.2. вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК "Наука" , устранению недостатков в работе органов управления;

7.2.3. голосовать по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания;

7.2.4. знакомиться с информацией и документами, касающимися деятельности ЖСК "Наука" , получать информацию о деятельности ЖСК, состоянии общего имущества и произведенных расходах;

7.2.5. сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;

7.2.6. производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей участия в общем имуществе МКД;

7.2.7. завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;

7.2.8. самостоятельно без согласования с другими членами ЖСК "Наука" владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности жилыми и нежилыми помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства;

7.2.9. возмещать за счет средств ЖСК "Наука" доказуемые расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

7.2.10. осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим уставом.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖСК

8.1. Высшим органом управления ЖСК "Наука" является Общее собрание членов ЖСК "Наука".

8.2. Руководство текущей деятельностью ЖСК "Наука" осуществляет исполнительный орган – Правление в лице его Председателя.

8.3. Контроль за работой Правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия.

9. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ЖСК

9.1. К исключительной компетенции Общего собрания относятся:

9.1.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Т ЖСК "Наука", принятие Устава в новой редакции;

9.1.2. Решение о реорганизации и ликвидации ЖСК "Наука" ;

9.1.3. Принятие решений о страховании общего имущества ЖСК;

9.1.4. Избрание Правления и Ревизионной комиссии;

9.1.5. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и отчета о его выполнении;

9.1.6. Утверждение размера ежемесячных целевых взносов (тарифов) и иных обязательных платежей членов ЖСК "Наука";

9.1.7. Рассмотрение жалоб на Правление, председателя Правления и ревизионной комиссии ЖСК "Наука";

9.1.8. Образование специальных фондов ЖСК, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, иные специальные фонды. Общее собрание имеет право решать любые вопросы, в т.ч. отнесенные к компетенции Правления;

9.1.9. Принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

9.1.10. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК;

9.1.11. Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

9.1.12. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

9.1.13. Принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме, сдаче в аренду (без нанесения ущерба имуществу ЖСК);

9.1.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления ЖСК правил внутреннего распорядка ЖСК в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

9.1.15. Определение размера вознаграждения членов правления и председателя правления ЖСК и ревизионной комиссии.

9.2. Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 9.1.2, 9.1.9, 9.1.10 настоящего пункта, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ЖСК "Наука". По остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов ЖСК "Наука" или их представителей, присутствующих на собрании.

9.3. Общее собрание членов ЖСК имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления ЖСК "Наука".

10. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

10.1. Годовое Общее собрание собственников помещений созывается не позднее 30 апреля.

9.1.8. Образование специальных фондов ЖСК, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, иные специальные фонды. Общее собрание имеет право решать любые вопросы, в т.ч. отнесенные к компетенции Правления;

9.1.9. Принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

9.1.10. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК;

9.1.11. Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

9.1.12. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

9.1.13. Принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме, сдаче в аренду (без нанесения ущерба имуществу ЖСК);

9.1.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления ЖСК правил внутреннего распорядка ЖСК в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда;

9.1.15. Определение размера вознаграждения членов правления и председателя правления ЖСК и ревизионной комиссии.

9.2. Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 9.1.2, 9.1.9, 9.1.10 настоящего пункта, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ЖСК "Наука". По остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов ЖСК "Наука" или их представителей, присутствующих на собрании.

9.3. Общее собрание членов ЖСК имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления ЖСК "Наука".

10. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

10.1. Годовое Общее собрание собственников помещений созывается не позднее 30 апреля.

10.2. Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, ~~считаются~~ внеочередными. Внеочередное Общее собрание может быть ~~созвано~~ по инициативе Правления (члена Правления), членов ЖСК "Наука", ~~обладающих~~ 10 и более процентами голосов от общего числа голосов членов ЖСК "Наука", а также по требованию Ревизионной комиссии. Бремя расходов по организации проведения внеочередного собрания ложится на инициаторов внеочередного собрания.

10.3. Уведомление о проведении годового общего собрания вывешивается на информационные стенды в каждом подъезде жилых домов, в офисе ЖСК "Наука". Уведомление о проведении внеочередных общих собраний ~~направляется~~ Правлением ЖСК "Наука" или лицом (лицами), по инициативе которого созывается Общее собрание, в письменной форме и вручается каждому собственнику под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания.

10.4. В уведомлении о проведении общего собрания указывается, по ~~чьей~~ инициативе оно созывается, место, время и форма (общее собрание или заочное голосование) проведения собрания, повестка дня. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня, а также изменять повестку дня.

10.5. Общее собрание правомочно, если в его работе принимают участие собственники или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников.

10.6. В случае отсутствия кворума инициатор вправе назначить новую дату, место и время проведения Общего собрания. Вновь созываемое Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента не состоявшегося ранее Общего собрания. При этом общее собрание должно быть поведено с соблюдением процедуры уведомления членов ЖСК о новой дате собрания.

10.7. Повторное общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем ~~приняли~~ участие собственники или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников.

10.8. Общее собрание ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующий на собрании может быть избран из числа членов ЖСК "Наука". Для ведения протокола собрания изби-

рается Секретарь собрания. Для подсчета голосов при проведении голосования выбирается счетная комиссия.

Председатель собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов ЖСК, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведет собрание.

10.9. Правом голоса на общих собраниях по вопросам, поставленным на голосование, обладают только члены ЖСК. Голосование осуществляется членами ЖСК "Наука" как лично, так и через своего представителя. Полномочия представителей должны быть оформлены доверенностью

Каждый член ЖСК "Наука" обладает количеством голосов, которое пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, исчисляя это количество из соотношения 1 кв. метр - 1 голос.

10.10. Решения общего собрания по вопросам п.п. 9.1.2, 9.1.9, 9.1.10 Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ЖСК. Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ЖСК или их представителей.

10.11. Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены ЖСК, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении члена ЖСК по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании и решении по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

При таком способе голосования засчитываются голоса по вопросам, поставленным членом ЖСК оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или

нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

10.12. Решения, принятые общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания и размещается для ознакомления на информационных стендах в каждом подъезде жилых домов, а также в офисе ЖСК "Наука" в течение десяти дней со дня принятия этих решений. Собственникам нежилых помещений протокол вручается лично в течение десяти дней со дня принятия этих решений.

10.13. Решение Общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и законодательством, является обязательным для всех собственников, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании либо проголосовали «против». Участие в создании специальных фондов ЖСК для собственников, не являющихся членами ЖСК, принимается на основании соглашения между собственником и ЖСК.

10.14. Решение по вопросам, касающимся сделок по управлению общим имуществом общества, принимается большинством голосов членов ЖСК, не заинтересованных в совершении данной сделки, а заинтересованное лицо участие в голосовании по данному вопросу не принимает.

11. ПРАВЛЕНИЕ ЖСК

11.1. Правление ЖСК "Наука" является исполнительным органом ЖСК, подотчетным Общему собранию его членов. Оно осуществляет руководство текущей деятельностью ЖСК "Наука" по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.

11.2. Правление ЖСК избирается из числа членов ЖСК общим собранием сроком на 2 (два) года. Количественный состав Правления ЖСК "Наука" - 7 (семь) человек. Кандидатуры членов правления может выдвигать любой член ЖСК письменно не позднее, чем за 14 дней до проведения общего собрания, в рамках которого предполагается избрание членов Правления. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

11.3. Первое заседание правления, в том числе и после ежегодного общего собрания проводится не позднее 14 дней после проведения собрания. На первом заседании члены Правления избирают из своего состава председателя правления или председатель может быть нанят со стороны по трудовому договору.

11.4. Заседания Правления созываются председателем правления и проводятся по графику, который утверждается на первом заседании большинства членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в месяц.

11.5. Заседание Правления считается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Решения принимаются простым большинством присутствующих членов Правления, при этом каждый член правления обладает одним голосом. В случае равенства голосов «за» и «против» по принимаемому решению голос Председателя Правления является решающим.

11.6. Решение правления оформляется протоколом, который подписывается всеми присутствующими на заседании членами правления.

12. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК "НАУКА"

12.1. Правление имеет право:

12.1.1 распоряжаться средствами ЖСК "Наука", находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом (смета доходов и расходов);

12.1.2. в случае невнесения собственником обязательных ежемесячных взносов в течение более 3-х месяцев поручать исполнителю, эксплуатирующему жилищный фонд, производить отключение помещений неплательщика от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном законодательством. Последующее подключение производить после полного погашения собственником сумм задолженности и оплаты выполнения соответствующих работ, согласно утвержденным калькуляциям;

12.1.3. определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников;

12.1.4. направлять средства, сэкономленные в результате внедрения энергосберегающих и иных технологий, на реализацию уставных целей первой очередности;

12.1.5. разрабатывать и утверждать Правила проживания в МКД и иные внутренние нормативные документы и Положения ЖСК "Наука" ;

12.1.6. в случае необходимости оперативного решения вопросов, относящихся к компетенции общего собрания принимать соответствующие решения с обязательным последующим утверждением решений на очередном (внеочередном) общем собрании.

12.2. В обязанности Правления входит:

12.2.1. соблюдение ЖСК "Наука" законодательства и требований устава ЖСК "Наука" ;

12.2.2. контроль за техническим состоянием жилого дома;

12.2.3. контроль за соблюдением договорных обязательств с юридическими и физическими лицами;

12.2.4. контроль за осуществлением финансово-хозяйственной деятельности ЖСК "Наука" ;

12.2.5. контроль за своевременным внесением собственниками ежемесячных целевых взносов и иных обязательных платежей;

12.2.6. составление годового финансового плана ЖСК "Наука" , смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию;

12.2.7. ведение списка членов ЖСК "Наука", делопроизводства, бухгалтерии и отчетности;

12.2.8. созыв и организация проведения общего собрания;

12.2.9. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

12.2.10. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;

12.2.11. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

12.2.12. выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ЖСК "Наука" .

13. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК

13.1. Председатель Правления избирается сроком на два года. Председатель Правления ЖСК действует без доверенности от имени ЖСК.

13.2. В обязанности Председателя Правления входят:

- 13.2.1. обеспечение соблюдения ЖСК "Наука" законодательства и настоящего Устава;
- 13.2.2. контроль за своевременным внесением членами ЖСК "Наука" установленных платежей и взносов;
- 13.2.3. контроль за составлением годового финансового плана ЖСК "Наука", смет и отчетов, представление их на утверждение Общему собранию;
- 13.2.4. заключение договоров от имени ЖСК "Наука"
- 13.2.5. представительство ЖСК "Наука"
- 13.2.6. управление жилищным фондом или заключение договоров на управление;
- 13.2.7. формирование персонала для обслуживания жилищного фонда путем найма и увольнения работников;
- 13.2.8. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества ЖСК "Наука" по поручению, от имени и за счет средств собственников помещений;
- 13.2.9. заключение договоров на поставку коммунальных услуг от имени собственников помещений;
- 13.2.10. созыв и организация проведения годового Общего собрания и заседаний Правления ЖСК "Наука";
- 13.2.11. контроль за работой подрядчиков, чтобы подрядившиеся организации выполняли работы по ремонту, обслуживанию как самого дома, так и его инженерных коммуникаций, оборудования и устройств, а также содержания придомовой территории в порядке в точном соответствии с заключенными договорами;
- 13.2.12. ведение технической документации по многоквартирному дому;
- 13.2.13. проведение заседаний Правления, общих собраний;
- 13.2.14. прием жителей, учет и регистрация жалоб и заявлений, контроль за устранением замеченных недостатков;
- 13.2.15. выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава и (или) действующего законодательства.

13.3. Председатель обеспечивает выполнение решений Общих собраний ЖСК, Правления, имеет право давать обязательные для исполнения указания всем должностным лицам, относящимся к персоналу ЖСК "Наука".

Председатель Правления ЖСК "Наука" подписывает от имени ЖСК "Наука" платежные и расчетные документы, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ЖСК "Наука" Правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК "Наука", Положение об оплате труда обслуживающего персонала, другие внутренние документы ЖСК "Наука".

Председатель вправе распоряжаться средствами ЖСК "Наука", находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом (смета доходов и расходов) в сумме, не превышающей 4 (четыре) МРОТ на дату совершения сделки.

13.4. Разрабатывает и выносит на утверждение Правление штатное расписание, от имени ЖСК "Наука" нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал ЖСК "Наука", дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции.

В случае необходимости оперативного решения вопросов, относящихся к компетенции Правления, принимает соответствующие решения с обязательным последующим утверждением решений на очередном (внеочередном) заседании Правления ЖСК "Наука".

13.5. Выдает необходимые справки членам ЖСК, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме.

13.6. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим уставом и решениями общего собрания ЖСК.

13.8. Представляет интересы ЖСК "Наука" в отношениях с третьими лицами без доверенности.

13.7. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления или общего собрания.

13.8. Председатель правления подотчетен правлению и общему собранию членов ЖСК.

13.9. Председатель правления несет персональную ответственность за организацию делопроизводства в Правлении ЖСК, учета и хранения документов собственников помещений, самого ЖСК, правильность заключения договоров и соглашений, непринятие решений по содержанию и эксплуатации жилого дома, своевременность и полноту уплаты налогов, сдачи отчетности в налоговую службу, фонды, банки и т.д.

14. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

14.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием из числа членов ЖСК "Наука" сроком на два года в количестве 3 (трех) человек. Членами Ревизионной комиссии не могут быть избраны лица, являющиеся членами Правления.

14.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

14.3. Ревизионная комиссия:

14.3.1. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК "Наука" не реже одного раза в год;

14.3.2. представляет Общему собранию и Правлению заключение по финансовому плану, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

14.3.3. отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

14.3.4. в случае необходимости привлекает для более профессионального проведения плановой проверки независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию имущества ЖСК "Наука", предусмотренные финансовым планом;

14.4. В ЖСК может быть принято общим собранием Положение о ревизионной комиссии.

14.5. Ревизионная комиссия ЖСК обязана предоставить собственнику помещения информацию о состоянии общего имущества и ЖСК "Наука" и произведенных расходах на его содержание, о деятельности ЖСК "Наука".

15. ФИНАНСОВЫЕ СРЕДСТВА ЖСК

Финансовые средства ЖСК "Наука" состоят из:

- ✓ ежемесячных целевых взносов (тарифов) и иных обязательных платежей, направленных на реализацию уставных целей и задач;
- ✓ бюджетных средств, выделяемых на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги, иных бюджетных средств;
- ✓ доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, которые используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим уставом, и не подлежат распределению между членами ЖСК "Наука";
- ✓ средств специальных фондов;
- ✓ добровольных взносов и пожертвований юридических и физических лиц;
- ✓ доходов, получаемых от использования общей собственности ЖСК "Наука";

- ✓ доходов по акциям, облигациям и другим ценным бумагам;
- ✓ прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых ЖСК "Наука" любыми физическими и юридическими лицами.

16. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ.

16.1 ЖСК осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

16.2. Организацию документооборота в ЖСК осуществляет Председатель Правления.

16.3. ЖСК в лице Председателя правления осуществляет хранение следующих документов:

- ✓ устав ЖСК, а также изменения и дополнения к нему, свидетельство о государственной регистрации ЖСК;
- ✓ протоколы Общих собраний и заседаний правления ЖСК,
- ✓ иные документы, предусмотренные решениями Общего собрания членов ЖСК.
- ✓ документы, подтверждающие права ЖСК на имущество, находящееся на его балансе;
- ✓ годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, документы бухгалтерской отчетности;
- ✓ заключения Ревизионной комиссии (Ревизора); аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля.

16.4. Хранимые документы, за исключением документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, должны предоставляться для ознакомления членам ЖСК, а Устав ЖСК - любому заинтересованному лицу.

17. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК

17.1. Прекращение деятельности ЖСК "Наука" возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

17.2. Реорганизация, ликвидация ЖСК "Наука" осуществляется в соответствии с гражданским и жилищным законодательствами РФ и иными нормативно-правовыми актами.

17.3. ЖСК "Наука" реорганизуется, ликвидируется:

- ✓ по решению Общего собрания в случае физического уничтожения недвижимого имущества в МКД;

✓ по решению Общего собрания в связи с изменением способа управления МКД;

✓ по решению суда.

17.4. При реорганизации ЖСК права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

17.5. Ликвидация ЖСК осуществляется по основаниям, установленным гражданским законодательством. Обязательная ликвидация ЖСК осуществляется в случае, если члены ЖСК "Наука" не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ЖСК.

17.6. При ликвидации ЖСК "Наука" собственников жилья имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между собственниками – членами ЖСК "Наука" в порядке, установленном законодательством.

17.7. При условии наступления оснований для ликвидации ЖСК "Наука" создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие ЖСК.

17.8. Имущество, оставшееся после расчетов ЖСК "Наука" с кредиторами, после ликвидации ЖСК "Наука" распределяется между членами ЖСК "Наука" пропорционально их доле в общей собственности.

17.9. Ликвидация ЖСК "Наука" считается завершенной с момента внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Устав утверждается Общим собранием и вступает в силу с даты его государственной регистрации.

18.2. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания, принятого большинством голосов членов ЖСК "Наука" или их представителей, присутствующих на Общем собрании, и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

18.3. Настоящий устав составлен в 6-ти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.



В данном документе
И скреплено печатью



Межрайонная ИФНС России №18 по РТ
В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
«19» октября 2011 г.
ОГРН 1027400018545
ИПН 174690013882
Указанная запись хранится
в Едином государственном реестре
налогов (ЕГРН) и
доступна для ознакомления
Получатель: *Иванов Иван Иванович*
М.П. *Иванов*

