

Утвержден:

Решением общего собрания  
членов Жилищно-строительного  
кооператива «Весна-21»

от « 6 » апреля 2003г.

Председатель общего собрания

 Ткаченко Г.М.



## УСТАВ

### ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «ВЕСНА-21»

2-ая редакция

г. Казань

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Жилищно-строительный кооператив «Весна-21» (далее по тексту – ЖСК) организованный решением Исполкома Казанского городского Совета депутатов трудящихся №193 от 5 марта 1968 г. и общего собрания членов ЖСК (протокол №1 от 27 мая 1968 г.).
- 1.2. ЖСК руководствуется в своей работе Гражданским и Налоговым кодексами РФ, Федеральным законом «О некоммерческих организациях» №7-ФЗ от 12.01.96 г. (далее по тексту – Гражданское законодательство РФ) и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность жилищно-строительных кооперативов.
- 1.3. ЖСК является некоммерческой организацией, созданной и действующей в организационно-правовой форме – кооператив собственников жилья.
- 1.4. ЖСК является юридическим лицом, имеет печать со своим наименованием, расчетный счет в банке и другие необходимые реквизиты.
- 1.5. Полное наименование ЖСК - Жилищно-строительный кооператив «Весна-21».
- 1.6. Сокращенное наименование – ЖСК «Весна-21».
- 1.7. Местонахождение и почтовый адрес: 420073 г. Казань, ул. Гвардейская, д. 26.

## 2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК

- 2.1. Целью организации ЖСК и его деятельности является:
  - обеспечение его членов жильем путем строительства жилого многоквартирного дома на собственные средства с привлечением государственного кредита;
  - создание и поддержание в нем условий жизни, соответствующих общепринятым нормам;
  - поддержание технического состояния дома на весь срок его эксплуатации на должном уровне;
  - обеспечение согласованного порядка реализации прав его членов по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом ЖСК (далее по тексту – «ОИ»).
- 2.2. Основным предметом деятельности ЖСК является организация и осуществление эксплуатации ОИ.

## 3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ЖСК (ОИ)

- 3.1. Комплекс имущества ЖСК по имущественному признаку и по функциональному назначению разделяется на две группы объектов:

- первая – группа жилых помещений, изначальное предназначение дома, – является частным имуществом членов ЖСК;
- ко второй группе объектов относятся подсобные элементы конструкций дома (лестницы и лестничные площадки, крыша и подвал), объекты обеспечения благоустройства – система газо-, электро-, тепло- и водоснабжения, телевизионное и сантехническое оборудование и также прилегающие к дому земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства. Они составляют общее имущество ЖСК.

3.2. Граница раздела относящихся к общему и частному имуществу частей коммуникационных сетей по группам назначения:

- канализация: стояк (фановая труба) – трубы боковых ответвлений;
- водопровод: соски стояка – входные вентили;
- электросеть: стык проводки в окошечке в прихожей квартиры;
- радиотрансляция: клеммы подключения в щитке – проводка;
- телевизионная сеть: шины в щитке – кабель;
- трубы газораспределительной и отопительной систем – места соединения труб с газовыми приборами и батареями отопления соответственно.

Наружная граница коммуникаций определяется техническими условиями и договорами с поставщиками услуг.

- 3.3. ОИ находится в общей долевой собственности членов ЖСК и не подлежит отчуждению от их права собственности на жилое помещение.
- 3.4. Доля собственности каждого члена ЖСК в ОИ в % (далее по тексту – «доля участия») равна доле полезной площади его жилого помещения в % от общей полезной площади всего дома.
- 3.5. Члены ЖСК несут бремя расходов на содержание ОИ пропорционально их доле участия. Если объект ОИ относится только к одному подъезду и в конкретном случае ремонт или другое действие над этим объектом проводилось только там, то, возможно, бремя расходов будут нести жильцы только этого подъезда. На этот случай долю участия по их решению можно считать и по-подъездно.
- 3.6. По решению Правления ЖСК отдельные объекты (часть объектов) ОИ могут быть переданы членам ЖСК в пользование, если это не связано с нарушением прав и интересов других членов ЖСК.
- 3.7. Члены ЖСК несут единоличную материальную ответственность за нанесение ущерба ОИ. Сумма и порядок возмещения ущерба определяет Общее собрание или Правление.
- 3.8. Не использование членом ЖСК принадлежащей ему жилой площади или отказ от использования ОИ не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах в полном объеме, в том числе и на капитальный ремонт ОИ.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЖСК

4.1. ЖСК имеет право:

- организовать собственную службу для обслуживания ОИ, функционально равноценную жилищно-эксплуатационной организации;

- заключать договора на управление и (или) обслуживание, эксплуатацию и ремонт ОИ с любым физическим лицом или организацией в соответствии с законодательством РФ;
  - объединяться для достижения экономии в расходах и исполнения уставных задач и целей с другим (другими) ЖСК, либо получать или предоставлять услуги;
  - начислять пени за просроченные коммунальные и другие платежи. Размер пени определяет общее собрание ЖСК.
- 4.2. ЖСК может потребовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения членом ЖСК обязательств по уплате коммунальных и других платежей в установленном Гражданским законодательством РФ порядке, в том числе и судебном.
- 4.3. ЖСК обязан:
- неукоснительно соблюдать требования Гражданского законодательства РФ и Устава ЖСК;
  - содержать ОИ в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями и требованиями пожарной безопасности;
  - обеспечить выполнение всеми членами ЖСК их обязательств по оплате за коммунальные услуги, содержание и ремонт ОИ;
  - обеспечить бесперебойную работу объектов ОИ;
  - заключать договора на поставку коммунальных и других услуг (тепло, газ, вода-канализация, радио и др.), выполняя при этом обязанности посредника между поставщиками и членами ЖСК, предоставив им р/с для оплаты;
  - в случаях, предусмотренных законодательством РФ и Уставом ЖСК, представлять интересы членов ЖСК в жилищных отношениях, отношениях собственности и в иных отношениях с третьими лицами;
  - обеспечить соблюдение интересов всех членов ЖСК при установлении условий и порядка пользования ОИ и распределении между ними издержек по его содержанию и ремонту.

## 5. ЧЛЕНСТВО В ЖСК

- 5.1. Членом ЖСК могут быть граждане РФ без ограничения возраста.
- 5.2. Членом ЖСК считается один из совершеннолетних членов семьи, предпочтительно - на кого оформлена квартира в Бюро технической инвентаризации. Статус члена ЖСК не затрагивает имущественные отношения в семье. Это только означает, что именно этот член семьи представляет ее в ЖСК.
- 5.3. Если члены семьи каждый отдельно владеют своей юридически закрепленной частью имущества, то финансовые и другие документы делопроизводства в ЖСК оформляются на одного из них по их выбору. Он проводит все финансовые операции с ЖСК от лица совладельцев. На Общем собрании они имеют один голос на всех - персонально по их взаимному соглашению (постоянно кто-то, по очереди, по жребию и т.д.).

- 5.4. Прием нового члена в ЖСК рассматривается на Общем собрании в присутствии принимаемого лица (или его представителя) после предварительного ознакомления им с Уставом ЖСК.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ЖСК

### 6.1. Члены ЖСК имеют право:

- собственности на свое жилое помещение в ЖСК и в установленных Гражданским законодательством РФ порядке распоряжения этим имуществом (продать, подарить, заложить, наследовать, передавать на пользование нанимателю и т.д.);
- с учетом требований настоящего Устава использовать ОИ в соответствии с его назначением на условиях общего владения и использования;
- участвовать в управлении ЖСК как лично, так и через своего представителя;
- избирать и быть избранным в органы управления ЖСК;
- вносить предложения по усовершенствованию деятельности ЖСК;
- получать информацию о работе ЖСК, состоянии ОИ и расходах.

### 6.2. Жители дома имеют право входа, выхода и прохода через объекты ОИ. Порядок посещения подвала и крыши дома строго регламентирует Правление ЖСК. Самостоятельный доступ к распределительным щиткам на лестничных площадках жильцам дома категорически запрещено.

### 6.3. Члены ЖСК обязаны:

- выполнять требования настоящего Устава, решения Общего собрания и Правления ЖСК;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома и придомовой территории;
- принимать участие в расходах, связанных с содержанием и ремонтом ОИ пропорционально доле участия;
- своевременно (до 10 числа последующего месяца) производить оплату коммунальных услуг и других платежей;
- содержать находящееся в его собственности жилое помещение в надлежащем состоянии, осуществлять его ремонт на свои средства;
- использовать объекты ОИ только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам ОИ без соответствующего согласования с Правлением ЖСК;
- обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения для профилактического осмотра или ремонта ОИ;
- выполнять общепринятые правила внутреннего распорядка в доме (соблюдение тишины в ночное время, запрещение курить и сорить на лестничных площадках и на лестницах и т.д.);
- использовать жилые и нежилые помещения по их прямому назначению с учетом ограничений, установленных законодательством;
- принимать участие в общих мероприятиях в ЖСК (общие собрания, субботники и т.д.).

6.4. При передаче жилого помещения нанимателю независимо от возможных родственных отношений и от того, на каких условиях он поселился, член ЖСК обязан:

- зарегистрировать его по месту жительства — по адресу нанимаемого жилого помещения. В противном случае Правление ЖСК имеет право заявлять в органы власти о проживании в доме неизвестных лиц;
- ознакомить нанимателя с его обязанностями по дому;
- сообщить Председателю Правления адрес (или номер телефона) своего постоянного места жительства.

При этом член ЖСК несет материальную ответственность перед ЖСК и его членами в отдельности, если им будет нанесен материальный ущерб нанимателем.

## 7. ЗАЩИТА ПРАВ КРЕДИТОРОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИХ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ

Члены ЖСК имеют право заключать договор об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие им жилые помещения. ЖСК может договориться с кредитором (кредиторами) о том, что он принимает на себя определенные обязательства по отношению к ним, включая следующие:

- извещать в письменной форме кредитора о фактах, отрицательно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на физическое состояние недвижимости и финансовое состояние ЖСК;
- извещать в письменной форме о задолженностях члена ЖСК — собственника заложенной недвижимости по платежам в общих расходах или о любых намерениях ЖСК взыскать задолженность члена ЖСК по общим расходам через обращение взыскания на недвижимость, являющуюся предметом ипотеки;
- не изменять соответствующих положений Устава ЖСК без согласия кредитора.

## 8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Органами управления ЖСК являются Общее собрание членов ЖСК и Правление ЖСК.

8.2. К исключительной компетенции Общего собрания относятся:

- принятие Устава ЖСК, внесение в него изменений и дополнений;
- решение реорганизации и ликвидации ЖСК;
- принятие решений о капитальном ремонте объектов ОИ — определение очередности и сроков проведения, порядок сбора средств;
- избрание Правления и досрочное прекращение его полномочий;
- избрание ревизионной комиссии;

- утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
  - установление размера накопительного фонда;
  - рассмотрение жалоб на Правление, Председателя Правления и ревизионную комиссию;
  - оплата труда Председателя Правления и бухгалтера.
- 8.3. Годовое Общее собрание проводится не позднее 30 января. Внеочередные собрания могут быть созваны по инициативе Правления ЖСК (возможно, Председателя Правления единолично), 10 и более членов ЖСК, а также по требованию ревизионной комиссии и органа местного самоуправления.
- 8.4. Члены ЖСК имеют право делегировать свои полномочия волеизъявления на Общем собрании любому совершеннолетнему члену семьи, кроме случаев, когда Собрание принимает решения по вопросам:
- принятия Устава, внесение в него изменений и дополнений;
  - реорганизации и ликвидации ЖСК;
  - требующих участия самого члена ЖСК.
- 8.5. Общее собрание правомочно для принятия Устава, внесения в него изменений и дополнений и для решения вопросов реорганизации и ликвидации ЖСК, если на нем присутствуют больше сорока одного члена ЖСК, по другим вопросам – больше тридцати одного участника собрания (при общем числе членов ЖСК шестьдесят человек).  
В случае отсутствия кворума Председатель Правления назначает новую дату и время проведения собрания.
- 8.6. Решения по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к исключительной компетенции Общего собрания, принимаются не менее чем двумя третями голосов от числа присутствующих на собрании, по остальным вопросам – больше половины голосов.  
Решения, принятые на Общем собрании, заносятся в протокол. Протоколы Общего собрания, касающиеся Устава и реорганизации ЖСК, подлежат хранению в течение всего времени существования ЖСК, остальные – в течение пяти лет.
- 8.7. Принятые на Общем собрании решения являются обязательными для всех, в том числе и для тех, кого не было на собрании, независимо от причины отсутствия, и для голосовавших против, и для воздержавшихся тоже.
- 8.8. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляет Правление ЖСК. Оно вправе принимать решения по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.
- 8.9. Правление избирается из числа членов ЖСК Общим собранием на два года в количестве пяти человек.
- 8.10. Правление избирает из своего состава Председателя.
- 8.11. До подписания приемо-сдаточного акта прежний Председатель остается исполняющим обязанности в полном объеме полномочий Председателя Правления.
- 8.12. Правление является исполнительным органом, подотчетным Общему собранию.
- 8.13. В компетенцию Правления ЖСК входит решение следующих вопросов:
- контроль за соблюдением в ЖСК требований действующего законодательства РФ и настоящего Устава;
  - контроль за исполнением решений Общего собрания;
  - контроль за своевременным внесением членами ЖСК коммунальных и других установленных платежей;

- составление годового бюджета ЖСК, смет и отчетов и предоставление их на утверждение Общему собранию;
  - ведение списка членов ЖСК;
  - созыв и организация проведения Общего собрания;
  - использование средств ЖСК в соответствии с утвержденным бюджетом;
  - ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности по делопроизводству ЖСК;
  - подготовка изменений и дополнений к Уставу;
  - участие в судебных и административных разбирательствах по касающимся ЖСК вопросам;
  - применение санкций по отношению к членам ЖСК – нарушителям Устава;
  - выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава.
- 8.14. Заседания Правления созываются Председателем не реже одного раза в три месяца.
- 8.15. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем трех и более членов. Решения принимаются большинством в 2/3 голосов от числа принимавших участие в голосовании.
- 8.16. К исключительной компетенции Председателя Правления относится:
- распределение работы между членами Правления по взаимному согласию;
  - прием на работу и увольнение обслуживающего персонала, установка объема и режима их работы и контроль над ними;
  - привлечение на проведение разовых работ юридических и физических лиц по договорам и трудовым соглашениям;
  - заключение договоров на поставку коммунальных услуг.
- 8.17. Председатель Правления подписывает все финансовые документы, договоры и соглашения.
- 8.18. Председатель Правления может быть отозван по решению Общего собрания членов ЖСК в случае ненадлежащего исполнения им своих обязанностей.
- 8.19. ЖСК осуществляет свою деятельность под наблюдением и контролем местных органов власти, которые вправе отменить решения Общего собрания, если они противоречат действующему законодательству и настоящему Уставу.

## 9. СРЕДСТВА

- 9.1. ЖСК имеет и распоряжается средствами, поступающими на его расчетный счет от членов ЖСК по следующим назначениям:
- коммунальные платежи;
  - обязательные платежи;
  - специальные платежи.
- 9.2. Коммунальные платежи – платежи членов ЖСК за коммунальные услуги – поступают на расчетный счет ЖСК, далее переводятся на расчетные счета поставщиков этих услуг в соответствии с договорами с ними.
- 9.3. Обязательные платежи – на содержание и текущий ремонт объектов ОИ, а также на расходы, связанные с управлением ими.
- Сюда относятся:
- оплата труда обслуживающего и руководящего персонала;

- оплата труда за текущий ремонт ОИ и другие оплаты по трудовому соглашению;
- хозяйственные расходы -- покупка материалов, запчастей, канцелярских и других товаров.

Размер обязательных платежей определяется действующими нормами и исходя из конкретных обстоятельств на планируемый год.

- 9.4. Специальные платежи -- на капитальный ремонт объектов ОИ и на непредвиденные расходы -- образуют накопительный фонд. Размер фонда определяется объемом ремонтных работ на планируемый год. Переходящий остаток фонда на следующий год (резерв) -- не более 20% от размера годового бюджета.
- 9.5. Общая сумма обязательных и специальных платежей делится между членами ЖСК пропорционально их доле участия.

## 10. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

- 10.1. ЖСК ведет бухгалтерский учет и отчетность в установленном законодательством РФ порядке.
- 10.2. Ежегодно, после подведения итогов финансового года, Правление составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи членов ЖСК. Бюджет должен быть составлен не позднее 15 декабря и вынесен на утверждение годлым Общим собранием. Бюджет при необходимости может быть скорректирован, но не чаще как ежеквартально.
- 10.3. ЖСК обязан вести финансовую документацию, в которой должны отражаться:
- учет всех денежных поступлений и расходов;
  - учет взаимных расчетов с поставщиками коммунальных услуг;
  - учет затрат на капитальный ремонт объектов ОИ и расчет на предстоящий год;
  - списки-ведомости жильцов-льготников дома по видам услуг.
- 10.4. ЖСК ежеквартально представляет отчет в налоговые и др. органы.
- 10.5. Вся документация, которая ведется в ЖСК, должна быть доступна для его членов. Правление предоставляет по любой просьбе члена ЖСК справку в письменной форме, подписанную должностным лицом ЖСК.

## 11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ЖСК

- 11.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием не более чем на два года в составе трех человек. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления ЖСК.
- 11.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя.
- 11.3. Ревизионная комиссия:
- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК один раз в год;
  - участвует при обсуждении в Правлении ЖСК годового отчета и бюджета на следующий год;
  - отчитывается перед Общим собранием о своей работе.

## 12. ЛИКВИДАЦИЯ ЖСК

- 12.1. ЖСК может быть ликвидирован в установленных Гражданским законодательством РФ случаях и порядке, в том числе по истечении срока службы объектов жилого комплекса.
- 12.2. При ликвидации ЖСК средства, оставшиеся после расчетов с налоговыми органами и другими возможными кредиторами, распределяются между членами ЖСК пропорционально их доле участия.

