

Утвержден

общим собранием

членов ЖСК «Восток»

« 7 » Октября 2003г.

Протокол № 46



УСТАВ

Жилищно-строительного кооператива
«Восток»

Новая редакция

Казань-2003г.

Наименование юридического лица
Жилищно-строительный кооператив «Восток».

Местонахождение юридического лица:
г. Казань, Советский район, ул. Ак. Арбузова, 42.

1. Общие положения

- 1.1 Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) «Восток» организован при заводе Математических машин для строительства 76-квартирного дома и утвержден решением исполкома Советского райсовета депутатов трудящихся г. Казани № 999 от 29.10.62г.
- 1.2 Устав ЖСК «Восток» был зарегистрирован органом местного самоуправления Советского района 21.01.63г.
- 1.3 Жилищно-строительный кооператив «Восток» является объединением собственников недвижимого имущества (квартир в доме по ул. Ак. Арбузова, 42) на праве частной собственности.

2. Цель, права и обязанности кооператива

- 2.1 Жилищно-строительный кооператив был организован с целью удовлетворения членов кооператива жилой площадью путем строительства жилого дома на собственные средства кооператива с помощью государственного кредита, а также для последующей эксплуатации и управления этим домом.
- 2.2 Жилищно-строительный кооператив действует на основании новой редакции устава, принятого общим собранием членов кооператива и зарегистрирован в соответствии с действующим законодательством.
- 2.3 Жилой дом, эксплуатационные и хозяйственные строения, возведенные кооперативом, в том числе недвижимое имущество, непосредственно связанное с жилым домом, являются общей собственностью домовладельцев ЖСК. Владение, пользование и распоряжение общей собственностью осуществляется с согласия членов кооператива.
- 2.4 Являющиеся общей собственностью домовладельцев ЖСК, межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвальные помещения, другие места общего пользования, несущие, ограждающие, не несущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое или иное оборудование, находящиеся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного домовладельца, все участки проездных путей, пешеходных дорожек, земельные участки в установленных границах с элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства, а также отдельно стоящие объекты непосредственно и неразрывно связанные в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере и служащие его целевому использованию, не подлежат отчуждению и передаче в пользование.
- 2.5 Недвижимость ЖСК подлежит регистрации в установленном порядке органами, уполномоченными осуществлять регистрацию имущества.
- 2.6 Управление и распоряжение общей собственностью осуществляется в порядке, установленном настоящим уставом ЖСК.
- 2.7 ЖСК распоряжается взносами домовладельцев, расходуемыми на содержание и ремонт дома, оплаты труда наемных работников ЖСК.
- 2.8 ЖСК осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметами деятельности, предусмотренными уставом ЖСК.
- 2.9 Предметами деятельности ЖСК являются:
 - обеспечение согласия домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
 - защита интересов домовладельцев;
 - обеспечение коммунальными услугами домовладельцев;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества ЖСК;
 - осуществление деятельности по содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом;
 - обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, правил содержания домов и придомовых территорий;
 - представление общих интересов членов ЖСК в государственных органах власти и управления, в судах;
 - обеспечение своевременного поступления взносов, предназначенных для эксплуатации, содержания и ремонта дома.
- 2.10 ЖСК выступает заказчиком на коммунальные услуги и заключает договора с соответствующими предприятиями и организациями на оказание этих услуг, производить их полную оплату.
- 2.11 ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов.

3. Средства кооператива

- 3.1 Средства кооператива включает в себя:
- взносы на содержание и эксплуатацию дома, техническое обслуживание, капитальный ремонт дома, коммуникаций;
 - ежемесячные взносы на содержание аппарата управления ЖСК;
 - амортизационные отчисления.
- 3.2 Все собственные средства кооператива вносятся на счет кооператива в банке, с которым заключен договор.
- 3.3 По решению общего собрания кооператив может образовать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом кооператива.

4. Права и обязанности членов кооператива

- 4.1 Каждый собственник недвижимого имущества ЖСК « Восток» является членом кооператива в силу настоящего устава.
- 4.2 Члены ЖСК имеют право:
- Самостоятельно без согласования с другими домовладельцами распоряжаться своей собственностью в соответствии с законодательством;
 - Участвовать в деятельности ЖСК;
 - Избирать и быть избранными в исполнительный орган ЖСК и ревизионную комиссию;
- 4.3 Члены ЖСК обязаны:
- Соблюдать требования устава ЖСК;
 - Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома и домового территории;
 - Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с эксплуатацией, капитальным ремонтом дома. Размеры взносов на покрытие перечисленных затрат устанавливается решением правления.
 - Своевременно вносить платежи за коммунальные услуги.
- 4.4 При несвоевременной оплате коммунальных услуг с домовладельцев в фонд ЖСК взимается пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый просроченный день (просроченный день отсчитывается спустя 30 дней после окончания месяца, за который должна быть произведена оплата) и при наличии задолженности по коммунальным услугам и эксплуатационных расходов более 2-х месяцев оформлять материал для передачи в суд.
- 4.5 Не использование членом ЖСК, принадлежащих ему жилых или нежилых помещений или отказ от пользования объектами общей собственности, не является основанием

- для освобождения члена ЖСК полностью или частично от участия в расходах ЖСК на содержание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в жилищной сфере.
- 4.6 Любой член ЖСК или его представитель, осуществляющий продажу находящихся в его собственности помещений, обязан в дополнение к документам установленным гражданским законодательством, ознакомить покупателя с копией устава ЖСК.
- 4.7 В случае нанесения ущерба (затопление, пожар) одного члена ЖСК другому правление ЖСК составляет акт о факте нанесения ущерба; вопрос о привлечении к ответственности и сумме ущерба решается в установленном законом порядке (через суд).
- 4.8 Гражданско-правовые споры между кооперативом и его членами подлежат решению в установленном порядке, а также в суде. Споры между кооперативом и государственными или общественными организациями рассматриваются в арбитражном суде.
- 4.9 В случае продажи квартиры новый собственник жилья становится членом ЖСК.

5 Органы управления кооператива

- 5.1 Органами управления ЖСК являются общее собрание членов кооператива и правление.
- 5.2 Общее собрание является высшим органом управления кооператива
- 5.2.1. Общее собрание решает вопросы:
- Внесение изменений и дополнений в устав ЖСК;
 - Избрание членов правления ревизионной комиссии;
 - Рассмотрение жалоб жильцов.
- 5.2.2 Общие собрания созываются не реже двух раз в год; внеочередные общие собрания созываются в недельный срок по требованию 1/3 числа членов кооператива, а также по требованию ревизионной комиссии, администрации Советского района.
- 5.2.3 Общее собрание признается состоявшимся при участии в нем не менее 20% общего числа членов ЖСК или доверенных лиц членов кооператива. Решения принимаются простым большинством голосов присутствующих членов кооператива или доверенных лиц. В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату проведения общего собрания.
- 5.2.4 Решения, принятые общим собранием кооператива, являются обязательными для всех членов ЖСК, в том числе для тех, которые не приняли участие в голосовании (независимо от причины).
- 5.2.5 Общее собрание кооператива ведет председатель правления или его заместитель. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть выбран из числа членов ЖСК.
- 5.3 Правление ЖСК «Восток» является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию. Правление ЖСК в количестве не менее 5 человек избирается общим собранием сроком на 2 года.
- 5.3.1 Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания ЖСК.
- 5.3.2 Правление кооператива имеет право распоряжаться средствами ЖСК, имеющимися на счете в банке. В компетенцию правления ЖСК входит решение следующих вопросов:
- Осуществление контроля за своевременным внесением членами ЖСК установленных взносов и платежей;
 - Определение наказания за несвоевременное внесение платежей (пени, штраф и т.д.)
 - Ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности ЖСК;
 - Созыв и организация проведения общего собрания ЖСК.
- 5.3.3 Правление избирает из своего состава председателя ЖСК.

Председатель правления в пределах своей компетенции без доверенности действует от имени ЖСК в соответствии с уставом ЖСК.

5.3.4. По решению общего собрания членов ЖСК выполнение функций правления может быть возложено по договору на председателя ЖСК.

а именно:

- заключение договоров от имени ЖСК;
- представительство ЖСК;
- наем рабочих для обслуживания ЖСК на договорной основе;
- имеет право давать указания распоряжения должностным лицам ЖСК, которые для них обязательны;
- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания положение об оплате труда обслуживающего персонала.

5.3.5. Правление ЖСК созывается председателем правления не реже одного раза в квартал.

5.4. Для осуществления контроля за деятельностью ЖСК общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа членов ЖСК в количестве 3-х человек сроком на два года.

5.4.1. Ревизионная комиссия проверяет финансовую деятельность ЖСК, проводит ревизию общей собственности.

5.4.2. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя комиссии.

5.4.3. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления и наоборот.

5.4.4. В состав правления ревизионной комиссии одновременно не могут входить (супруги, родители, дети, внуки, родные, братья и сестры и их супруги) родственники.

6. Порядок ликвидации ЖСК.

6.1. Ликвидация ЖСК не может осуществляться по решению общего собрания членов ЖСК.

6.2. ЖСК считается ликвидированным в случаях:

- физического уничтожения или разрушения недвижимого имущества ЖСК в случае невозможности его восстановления и замещения;
- признание кооператива «Восток» по суду несостоятельным.