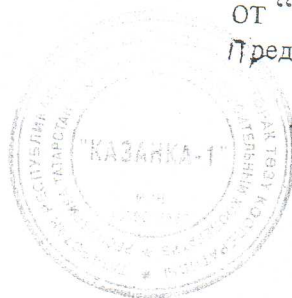


1

УТВЕРЖДЁН  
В новой редакции  
Общим собранием ЖСК «Казанка-1»  
Протокол № 1  
от "14" декабря 2003 г  
Председатель правления ЖСК «Казанка-1»



...../Гарифуллин И.Р./

УСТАВ  
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА  
«Казанка-1»

КАЗАНЬ - 2003



1. Общие положения
2. Цель и виды деятельности жилищно-строительного кооператива «Казанка-1».
3. Правовой статус жилищно-строительного кооператива «Казанка-1».
4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в жилищно-строительном кооперативе «Казанка-1».
5. Образование и использование средств и фондов ЖСК «Казанка-1», участие членов ЖСК «Казанка-1» в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества.
6. Хозяйственная деятельность ЖСК «Казанка-1»
7. Членство в ЖСК «Казанка-1»
8. Права ЖСК «Казанка-1»
9. Обязанности ЖСК «Казанка-1»
10. Права членов ЖСК «Казанка-1»
11. Обязанности членов ЖСК «Казанка-1»
12. Органы управления и контроля членов ЖСК «Казанка-1»
13. Общее собрание членов ЖСК «Казанка-1»
14. Правление ЖСК «Казанка-1»
15. Председатель правления ЖСК «Казанка-1»
16. Ревизионная комиссия (ревизор)
17. Реорганизация и ликвидация ЖСК «Казанка-1»

## 1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Казанка-1», именуемый в дальнейшем ЖСК «Казанка-1», создан в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона "О товариществах собственников жилья", других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование: Жилищно-строительный кооператив «Казанка-1» (ЖСК «Казанка-1»), место нахождения товарищества: г. Казань, Приволжский район, улица Рихарда Зорге, дом 43, почтовый индекс: 420110.

## 2. Цель и виды деятельности жилищно-строительного кооператива «Казанка-1»

2.1. Жилищно-строительный кооператив «Казанка-1» является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в кондоминиуме, созданное в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимости в кондоминиуме;
- распределения между членами ЖСК «Казанка-1» обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами ЖСК «Казанка-1» и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и прилегающей территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с законодательством;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;





проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;  
получения и использования на нужды ЖСК «Казанка-1» в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;  
осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст.41 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" и разделом 6 настоящего устава;  
представления общих интересов членов ЖСК «Казанка-1» в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;  
защиты прав и интересов членов ЖСК «Казанка-1».

### 3. Правовой статус ЖСК «Казанка-1».

3.1. ЖСК «Казанка-1» является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья", а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом ЖСК «Казанка-1».

3.2. ЖСК «Казанка-1» является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. ЖСК «Казанка-1» обладает обособленным имуществом и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени может приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. ЖСК «Казанка-1» не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ЖСК «Казанка-1» несут ответственности по обязательствам ЖСК «Казанка-1».

### 4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в кондоминиуме

4.1. Объектами собственности членов ЖСК «Казанка-1» являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и /или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены ЖСК «Казанка-1» осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Каждое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены ЖСК «Казанка-1» владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме, находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам ЖСК «Казанка-1» в кондоминиуме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов ЖСК «Казанка-1» на помещения в кондоминиуме.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов ЖСК «Казанка-1», принятого в соответствии с уставом ЖСК «Казанка-1», могут быть переданы в пользование какому-либо лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, чердачные этажи, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие конструкции и конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, предназначенные для обслуживания кондоминиума, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других





Доля члена ЖСК «Казанка-1» в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена ЖСК «Казанка-1» его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов ЖСК «Казанка-1» не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов ЖСК «Казанка-1». Доля участия каждого члена ЖСК «Казанка-1» пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов ЖСК «Казанка-1».

4.8. Доля участия члена ЖСК «Казанка-1» - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов ЖСК «Казанка-1».

4.9. Доля участия по соглашению членов ЖСК «Казанка-1» может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей членов ЖСК «Казанка-1» в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества, а в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.11. Недвижимое имущество, приобретаемое ЖСК «Казанка-1» по основаниям, предусмотренным законодательством, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов ЖСК «Казанка-1», если на общем собрании членов ЖСК «Казанка-1» не принято решение о приобретении этого имущества в собственность ЖСК «Казанка-1» как юридического лица с учетом данного имущества на балансе ЖСК «Казанка-1» как его собственности.

4.12. Любой член ЖСК «Казанка-1» (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;
- данные действующего бюджета и финансового отчета ЖСК «Казанка-1»;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые ЖСК «Казанка-1» собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляются копия устава ЖСК «Казанка-1» и сведения об обязательствах перед ЖСК «Казанка-1».

4.13. Члены ЖСК «Казанка-1» несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом, и соглашением между ними.

4.14. Неиспользование членом ЖСК «Казанка-1» принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

4.15. Отдельные объекты общего имущества в кондоминиуме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами ЖСК «Казанка-1» и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.

## 5. Образование и использование средств и фондов ЖСК «Казанка-1», участие членов ЖСК «Казанка-1» в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

ЖСК «Казанка-1» состоит из:

• регулярных и иных взносов, обязательных платежей членов ЖСК «Казанка-1»;





дохода от хозяйственной деятельности ЖСК «Казанка-1», направленных на осуществление целей и задач ЖСК «Казанка-1»;  
2.3. ЖСК «Казанка-1» имеет право на получение от нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений платежей за пользование общим имуществом и предоставляемые коммунальные услуги;  
2.4. ЖСК «Казанка-1» жилищно-строительным кооперативам установленным государственным жилищным законодательством дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсации затрат на оплату жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан и на другие предусмотренных дотаций;  
2.5. ЖСК «Казанка-1» имеет право на получение прочих поступлений.

3.1. По решению общего собрания ЖСК «Казанка-1» имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым общим собранием ЖСК «Казанка-1».

3.2. По решению общего собрания ЖСК «Казанка-1» может образовывать специальные фонды, соответствующие предусмотренным в уставе ЖСК «Казанка-1» задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

3.3. ЖСК «Казанка-1» обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов ЖСК «Казанка-1» и самого ЖСК «Казанка-1», а также обеспечивает сбор платежей за коммунальные услуги, предоставляемые членам ЖСК «Казанка-1», если иное не зафиксировано в договоре жилищно-коммунальными предприятиями и ЖСК «Казанка-1» или организацией, осуществляющей жилищно-коммунальные услуги в кондоминиуме, на основе которого создано ЖСК «Казанка-1». Члены ЖСК «Казанка-1» оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, находящегося в их долевой собственности, пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности. На общем собрании не будет принято иного решения.

3.4. Члены ЖСК «Казанка-1» оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

3.5. Начисления и сборы с членов ЖСК «Казанка-1» на любые дополнительные расходы ЖСК «Казанка-1» правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

3.6. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета ЖСК «Казанка-1» определяет обязанности членов ЖСК «Казанка-1» в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

3.7. Члены ЖСК «Казанка-1» обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. В случае образования задолженности по платежам правление ЖСК «Казанка-1» вправе начислять штрафы и пени, в соответствии с решением общего собрания ЖСК «Казанка-1». Начисление пеней производится с 11 числа месяца, следующего за расчетным, в размере 0,05% за каждый просроченный день.

3.8. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членами ЖСК «Казанка-1».

## 6. Хозяйственная деятельность ЖСК «Казанка-1»

6.1. ЖСК «Казанка-1» как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям ЖСК «Казанка-1», и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания ЖСК «Казанка-1» в соответствии с Федеральным законом "О товариществах с ограниченной ответственностью" и уставом.

6.2. Для достижения своих целей ЖСК «Казанка-1» может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
2. Содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества;
3. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;





- аренда в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав condominium, и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходим для содержания общего имущества condominium и улучшения общего имущества;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом ЖСК «Казанка-1».
- ЖСК «Казанка-1» не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности ЖСК «Казанка-1», используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов ЖСК «Казанка-1», направляется на специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам ЖСК «Казанка-1», указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности ЖСК «Казанка-1», предусмотренные Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

## 7. Членство в ЖСК «Казанка-1»

7.1. Членами ЖСК «Казанка-1» являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в condominium и которые в установленном порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам и праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в ЖСК «Казанка-1».

7.3. Членство в ЖСК «Казанка-1» возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации ЖСК «Казанка-1» в установленном порядке.

7.4. Интересы несовершеннолетних членов ЖСК «Казанка-1» представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов ЖСК «Казанка-1» производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.5. Член ЖСК «Казанка-1», систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей ЖСК «Казанка-1», может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.6. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в ЖСК «Казанка-1» прекращается.

7.7. При реорганизации юридического лица - члена ЖСК «Казанка-1» либо смерти гражданина - члена ЖСК «Казанка-1» их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов ЖСК «Казанка-1» с момента возникновения права собственности на имущество в condominium.

7.8. Член ЖСК «Казанка-1» вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжения этим имуществом.

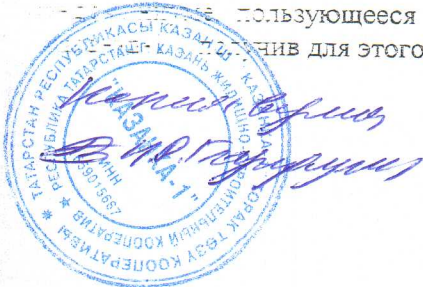
7.9. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены ЖСК «Казанка-1» обязаны выполнять законные требования ЖСК «Казанка-1».

## 8. Права ЖСК «Казанка-1»

8.1. ЖСК «Казанка-1» имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам ЖСК «Казанка-1», в пределах, установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом ЖСК «Казанка-1».

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ЖСК «Казанка-1», для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.





8.1.3. Определять бюджет ЖСК «Казанка-1» на год, включая необходимые расходы по текущему содержанию и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, капитальные вносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом ЖСК «Казанка-1» цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета ЖСК «Казанка-1» размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия, определять размеры штрафных санкций к неплательщикам-членам ЖСК «Казанка-1».

8.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам.

8.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

8.1.7. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, сдавать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды ЖСК «Казанка-1», если они изношены и морально устарели.

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные ЖСК «Казанка-1» собственниками жилья в управление.

8.1.9. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие уставу ЖСК «Казанка-1».

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, ЖСК «Казанка-1» может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения находящиеся в собственности ЖСК «Казанка-1»;
- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку и прилегающему и выделенных земельных участках;
- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам ЖСК «Казанка-1».

8.3. В случае неисполнения членами ЖСК «Казанка-1» их обязанностей по участию в общем собрании ЖСК «Казанка-1» вправе предъявить члену ЖСК «Казанка-1» в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, предусмотренным законодательством, уставом или общим собранием членов ЖСК «Казанка-1», с момента когда платеж должен быть произведен.

## 9. Обязанности ЖСК «Казанка-1».

9.1. ЖСК «Казанка-1» обязан:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава ЖСК «Казанка-1».

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорными обязательствами.

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК «Казанка-1» их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества кондоминиума.

9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.





9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) общего пользования в жилом доме. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК «Казанка-1» при установлении условий порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между совладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом ЖСК «Казанка-1», представлять интересы членов ЖСК «Казанка-1» в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## 10. Права членов ЖСК «Казанка-1»

10.1. Член ЖСК «Казанка-1» имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами ЖСК «Казанка-1», распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности ЖСК «Казанка-1» как лично, так и через своего представителя, не избирать и быть избранным в органы управления ЖСК «Казанка-1».

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК «Казанка-1», устранению недостатков в работе его органов.

10.1.4. Возмещать за счет средств ЖСК «Казанка-1» расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности ЖСК «Казанка-1», состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.6. Производить через расчетный счет ЖСК «Казанка-1» оплату коммунальных услуг, установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов кооператива.

10.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом ЖСК «Казанка-1».

## 11. Обязанности членов ЖСК «Казанка-1»

11.1. Член ЖСК «Казанка-1» обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава ЖСК «Казанка-1», решения общего собрания членов ЖСК «Казанка-1» и правления ЖСК «Казанка-1».

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

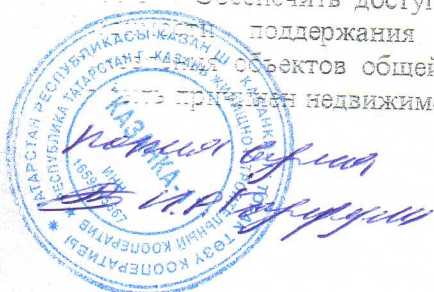
11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов ЖСК «Казанка-1».

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием ЖСК «Казанка-1» необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или для предотвращения возможного ущерба, возмещение которого производится за счет общего имущества, либо для предотвращения возможного ущерба, возмещение которого производится за счет общего имущества.





11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо обществу членов ЖСК «Казанка-1» им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом ЖСК «Казанка-1» или решением общего собрания членов ЖСК «Казанка-1».

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами ЖСК «Казанка-1».

## 12. Органы управления и контроля ЖСК «Казанка-1»

12.1. Органами управления ЖСК «Казанка-1» являются:

- общее собрание членов ЖСК «Казанка-1»;
- правление ЖСК «Казанка-1».

12.2. Высшим органом управления кооператива является общее собрание его членов. Руководство хозяйственной деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

12.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

## 13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов ЖСК «Казанка-1» созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов ЖСК «Казанка-1» может быть созвано по инициативе правления, членов ЖСК «Казанка-1», обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в ЖСК «Казанка-1», а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов ЖСК «Казанка-1» осуществляется через объявление либо направляется в письменной форме и вручается каждому члену ЖСК под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом ЖСК. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов ЖСК «Казанка-1». В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

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

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестку дня собрания.

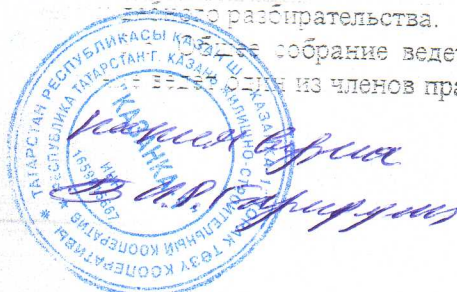
13.3. Каждый член ЖСК «Казанка-1» участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член ЖСК «Казанка-1» на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально долей участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены ЖСК «Казанка-1», обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов ЖСК «Казанка-1». Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены ЖСК «Казанка-1», кроме случаев, предусмотренных п.13.1 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

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

13.5. Член ЖСК «Казанка-1» не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него дела о банкротстве.

Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия из членов правления или управляющий.





Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав ЖСК «Казанка-1».

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации ЖСК «Казанка-1».

13.7.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залог или передаче иных прав на имущество ЖСК «Казанка-1» домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме.

13.7.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме.

13.7.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.7.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий.

13.7.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов ЖСК «Казанка-1», установление размера штрафов и пеней за несвоевременное внесение обязательных платежей и взносов.

13.7.11. Образование специальных фондов ЖСК «Казанка-1», в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

13.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии ЖСК «Казанка-1».

13.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК «Казанка-1», положения об оплате их труда.

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления ЖСК «Казанка-1».

Уставом ЖСК «Казанка-1» к компетенции общего собрания членов ЖСК «Казанка-1» может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пп.13.7.1-13.7.6, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов ЖСК «Казанка-1».

#### 14. Правление ЖСК «Казанка-1»

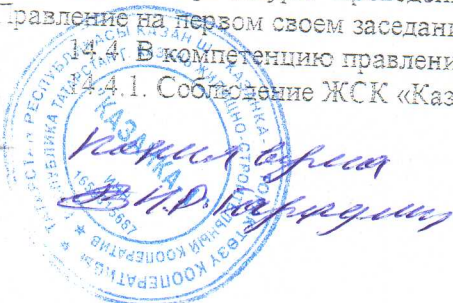
14.1. Руководство текущей деятельностью ЖСК «Казанка-1» осуществляется правлением ЖСК «Казанка-1». Правление ЖСК «Казанка-1» вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК «Казанка-1», за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК «Казанка-1». Правление является исполнительным органом ЖСК «Казанка-1», подотчетным общему собранию членов ЖСК «Казанка-1».

14.2. Правление ЖСК «Казанка-1» избирается из числа членов ЖСК «Казанка-1».

14.3. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок, установленный уставом ЖСК «Казанка-1», но не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам ЖСК «Казанка-1» не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены ЖСК «Казанка-1» могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противостоят настоящему уставу. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соответствие ЖСК «Казанка-1» действующего законодательства и требований устава.





- 14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами ЖСК «Казанка-1» установленных обязательных платежей и взносов.
- 14.4.3. Составление годового бюджета ЖСК «Казанка-1», смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.
- 14.4.4. Заключение договоров от имени ЖСК «Казанка-1».
- 14.4.5. Представительство ЖСК «Казанка-1» во взаимоотношениях с третьими лицами.
- 14.4.6. Управление кондоминиумом или заключение договоров на управление.
- 14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их.
- 14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме.
- 14.4.9. Ведение списка членов ЖСК «Казанка-1», а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
- 14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.
- 14.4.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.
- 14.4.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава ЖСК «Казанка-1».
- Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК «Казанка-1», находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 14.5. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.
- 14.6. Заседание правления созывается его председателем.
- 14.7. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.
- 14.8. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены ЖСК «Казанка-1» имеют право свободно посещать любые заседания правления.
- 14.9. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.
- 14.10. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.
- 14.11. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

## 15. Председатель правления

- 15.1. Председатель правления избирается на устанавливаемый уставом срок - два года. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью ЖСК «Казанка-1» и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК «Казанка-1». Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.
- 15.2. Председатель, действуя от имени ЖСК «Казанка-1», подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.
- 15.3. Если общее собрание членов ЖСК «Казанка-1» приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании кондоминиума, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала товарищества, положений об оплате их труда.

