

УТВЕРЖДЁН
В новой редакции
Общим собранием ЖСК «Волга-26»

Протокол № 1

от 17 ноября 2003 г.

Председатель правления ЖСК «Волга-26»



Л.Ф. Данилова /Данилова Л.Ф./

УСТАВ

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

«Волга-26»

КАЗАНЬ - 2003

1. Общие положения
2. Цель и виды деятельности жилищно-строительного кооператива «Волга-26».
3. Правовой статус жилищно-строительного кооператива «Волга-26».
4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в жилищно-строительного кооператива «Волга-26».
5. Образование и использование средств и фондов ЖСК «Волга-26», участие членов ЖСК «Волга-26» в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества.
6. Хозяйственная деятельность ЖСК «Волга-26»
7. Членство в ЖСК «Волга-26»
8. Права ЖСК «Волга-26»
9. Обязанности ЖСК «Волга-26»
10. Права членов ЖСК «Волга-26»
11. Обязанности членов ЖСК «Волга-26»
12. Органы управления и контроля членов ЖСК «Волга-26»
13. Общее собрание членов ЖСК «Волга-26»
14. Правление ЖСК «Волга-26»
15. Председатель правления ЖСК «Волга-26»
16. Ревизионная комиссия (ревизор)
17. Реорганизация и ликвидация ЖСК «Волга-26»

1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Волга-26», именуемый в дальнейшем ЖСК «Волга-26», 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 «Волга-26» (ЖСК «Волга-26»), место нахождения товарищества: г. Казань, Приволжский район, улица Рихарда Зорге, дом 53, почтовый индекс: 420110.

2. Цель и виды деятельности жилищно-строительного кооператива «Волга-26»

2.1. Жилищно-строительный кооператив «Волга-26» 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 «Волга-26» 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 «Волга-26» и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой 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 целями своей деятельности;

исполнения обязательств, принятых по договорам;

проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
 получения и использования на нужды ЖСК «Волга-26» 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 «Волга-26» 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 «Волга-26».

3. Правовой статус ЖСК «Волга-26».

3.1. ЖСК «Волга-26» 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 «Волга-26».

3.2. ЖСК «Волга-26» 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 «Волга-26» 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 «Волга-26» не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ЖСК «Волга-26» несут ответственности по обязательствам ЖСК «Волга-26».

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

4.1. Объектами собственности членов ЖСК «Волга-26» являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и /или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены ЖСК «Волга-26» осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое 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 «Волга-26» 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 «Волга-26» в кондоминиуме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов ЖСК «Волга-26» на помещения в кондоминиуме.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов ЖСК «Волга-26», принятого в соответствии с уставом ЖСК «Волга-26», могут быть переданы в пользование какому-нибудь 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, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания кондоминиума, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

4.7. Доля члена ЖСК «Волга-26» в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена ЖСК «Волга-26» его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов ЖСК «Волга-26» не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов ЖСК «Волга-26». Доля участия каждого члена ЖСК «Волга-26» 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 «Волга-26».

4.8. Доля участия члена ЖСК «Волга-26» - 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 «Волга-26».

4.9. Доля участия по соглашению членов ЖСК «Волга-26» может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей членов ЖСК «Волга-26» в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.11. Недвижимое имущество, приобретаемое ЖСК «Волга-26» по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов ЖСК «Волга-26», если на общем собрании членов ЖСК «Волга-26» не принято решение о приобретении этого имущества в собственность ЖСК «Волга-26» как юридического лица с учетом данного имущества на балансе ЖСК «Волга-26» как его собственности.

4.12. Любой член ЖСК «Волга-26» (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 «Волга-26»;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые ЖСК «Волга-26» 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 «Волга-26» и сведения о его обязательствах перед ЖСК «Волга-26».

4.13. Члены ЖСК «Волга-26» 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 «Волга-26» 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 «Волга-26» и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.

5. Образование и использование средств и фондов ЖСК «Волга-26», участие членов ЖСК «Волга-26» в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Средства ЖСК «Волга-26» состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов ЖСК «Волга-26»;

- доходов от хозяйственной деятельности ЖСК «Волга-26», направленных на осуществление целей и задач ЖСК «Волга-26»;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- передаваемых жилищно-строительным кооперативам установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;
- прочих поступлений.

5.2. По решению общего собрания ЖСК «Волга-26» имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами ЖСК «Волга-26».

5.3. По решению общего собрания ЖСК «Волга-26» может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе ЖСК «Волга-26» задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.4. ЖСК «Волга-26» обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов ЖСК «Волга-26» и самого ЖСК «Волга-26», а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам ЖСК «Волга-26», если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и ЖСК «Волга-26» или организацией, управляющей общим имуществом в кондоминиуме, на основе которого создано ЖСК «Волга-26».

5.5. Члены ЖСК «Волга-26» оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.6. Члены ЖСК «Волга-26» оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.7. Начисления и сборы с членов ЖСК «Волга-26» на любые дополнительные расходы ЖСК «Волга-26» правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

✓ 5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета ЖСК «Волга-26» определяет обязанности всех членов ЖСК «Волга-26» в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

✓ 5.9. Члены ЖСК «Волга-26» обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. В случае образования задолженности по платежам правление ЖСК «Волга-26» вправе начислять штрафы и пени, в соответствии с решением общего собрания, правления ЖСК «Волга-26». Начисление пеней производится с 11 числа месяца, следующего за расчетным, из расчета 0,05% за каждый просроченный день.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов ЖСК «Волга-26».

6. Хозяйственная деятельность ЖСК «Волга-26»

6.1. ЖСК «Волга-26» как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям ЖСК «Волга-26», и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания ЖСК «Волга-26» в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом.

6.2. Для достижения своих целей ЖСК «Волга-26» может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;
- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения общего имущества;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом ЖСК «Волга-26».

6.3. ЖСК «Волга-26» не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности ЖСК «Волга-26», используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов ЖСК «Волга-26», направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам ЖСК «Волга-26», указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности ЖСК «Волга-26», предусмотренные Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

7. Членство в ЖСК «Волга-26»

7.1. Членами ЖСК «Волга-26» являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в кондоминиуме и которые в установленном законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в ЖСК «Волга-26».

7.3. Членство в ЖСК «Волга-26» возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации ЖСК «Волга-26» в установленном порядке.

7.4. Интересы несовершеннолетних членов ЖСК «Волга-26» представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов ЖСК «Волга-26» производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.5. Член ЖСК «Волга-26», систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей ЖСК «Волга-26», 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 гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в ЖСК «Волга-26» прекращается.

7.7. При реорганизации юридического лица - члена ЖСК «Волга-26» либо смерти гражданина - члена ЖСК «Волга-26» их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов ЖСК «Волга-26» с момента возникновения права собственности на имущество в кондоминиуме.

7.8. Член ЖСК «Волга-26» вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в 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 «Волга-26» обязаны выполнять законные требования ЖСК «Волга-26».

8. Права ЖСК «Волга-26»

8.1. ЖСК «Волга-26» имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам ЖСК «Волга-26», в пределах, установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом ЖСК «Волга-26».

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ЖСК «Волга-26», получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.3. Определять бюджет ЖСК «Волга-26» на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию,

специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом ЖСК «Волга-26» цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета ЖСК «Волга-26» размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия, определять размер штрафных санкций к неплательщикам-членам ЖСК «Волга-26».

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, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды ЖСК «Волга-26», если они изношены или морально устарели.

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные ЖСК «Волга-26» собственникам 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 «Волга-26».

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, ЖСК «Волга-26» 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 «Волга-26»;
- 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 на прилегающих и выделенных земельных участках;
- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам ЖСК «Волга-26».

8.3. В случае неисполнения членами ЖСК «Волга-26» их обязанностей по участию в общих расходах ЖСК «Волга-26» вправе предъявить члену ЖСК «Волга-26» в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов ЖСК «Волга-26», - с момента, когда платеж должен быть произведен.

8.4. В случае грубого не исполнения членом ЖСК своих обязанностей, в том числе просрочки оплаты за коммунальные услуги или иных взносов в течении более чем 6 (шесть) месяцев этот член кооператива может быть исключен из членов ЖСК на основании решения общего собрания членов кооператива. Кроме того, член ЖСК и проживающие совместно с ним лица подлежат выселению по решению суда без предоставления другого жилого помещения в порядке, предусмотренном жилищным законодательством РФ для граждан, исключенных из жилищных кооперативов.

9. Обязанности ЖСК «Волга-26».

9.1. ЖСК «Волга-26» обязан:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава ЖСК «Волга-26».

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

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК «Волга-26» их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме.

9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному 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) мест 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 «Волга-26» при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом ЖСК «Волга-26», представлять интересы членов ЖСК «Волга-26» 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 «Волга-26»

10.1. Член ЖСК «Волга-26» имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами ЖСК «Волга-26», распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности ЖСК «Волга-26» как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления ЖСК «Волга-26».

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК «Волга-26», устранению недостатков в работе его органов.

10.1.4. Возмещать за счет средств ЖСК «Волга-26» расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности ЖСК «Волга-26», состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.6. Производить через расчетный счет ЖСК «Волга-26» оплату коммунальных услуг и 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 «Волга-26».

11. Обязанности членов ЖСК «Волга-26»

11.1. Член ЖСК «Волга-26» обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава ЖСК «Волга-26», решения общего собрания членов ЖСК «Волга-26» и правления ЖСК «Волга-26».

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 «Волга-26».

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 «Волга-26» необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/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.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов ЖСК «Волга-26» им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми 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 «Волга-26» или решением общего собрания членов ЖСК «Волга-26».

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, уставом ЖСК «Волга-26».

12. Органы управления и контроля ЖСК «Волга-26»

12.1. Органами управления ЖСК «Волга-26» являются:

- общее собрание членов ЖСК «Волга-26»;
- правление ЖСК «Волга-26».

12.2. Высшим органом управления кооператива является общее собрание его членов. Руководство текущей 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 «Волга-26» созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов ЖСК «Волга-26» может быть созвано по инициативе правления, членов ЖСК «Волга-26», обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в ЖСК «Волга-26», а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов ЖСК «Волга-26» 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 «Волга-26». 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 повестке дня.

13.3. Каждый член ЖСК «Волга-26» участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член ЖСК «Волга-26» на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены ЖСК «Волга-26», обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов ЖСК «Волга-26». Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены ЖСК «Волга-26», кроме случаев, предусмотренных п.13.9 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 суток с момента несостоявшегося собрания.

13.5. Член ЖСК «Волга-26» 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 судебного разбирательства.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один 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 относятся решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав ЖСК «Волга-26».

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации ЖСК «Волга-26».

13.7.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залог или передаче иных прав на имущество ЖСК «Волга-26» 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 «Волга-26», установление размера штрафов и пеней за несвоевременное внесение обязательных платежей и взносов.

13.7.11. Образование специальных фондов ЖСК «Волга-26», 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 «Волга-26».

13.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК «Волга-26», положения об оплате их труда.

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления ЖСК «Волга-26».

Уставом ЖСК «Волга-26» к компетенции общего собрания членов ЖСК «Волга-26» 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 «Волга-26».

14. Правление ЖСК «Волга-26»

14.1. Руководство текущей деятельностью ЖСК «Волга-26» осуществляется правлением ЖСК «Волга-26». Правление ЖСК «Волга-26» вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК «Волга-26», за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК «Волга-26». Правление является исполнительным органом ЖСК «Волга-26», подотчетным общему собранию членов ЖСК «Волга-26».

14.2. Правление ЖСК «Волга-26» избирается из числа членов ЖСК «Волга-26».

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 «Волга-26», 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 «Волга-26» не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены ЖСК «Волга-26» могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение ЖСК «Волга-26» действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами ЖСК «Волга-26» установленных обязательных платежей и взносов.

14.4.3. Составление годового бюджета ЖСК «Волга-26», смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.4.4. Заключение договоров от имени ЖСК «Волга-26».

14.4.5. Представительство ЖСК «Волга-26» 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 «Волга-26», 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 «Волга-26».

Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК «Волга-26», 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 «Волга-26» 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 «Волга-26» и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК «Волга-26». Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

15.2. Председатель, действуя от имени ЖСК «Волга-26», 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 «Волга-26» 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.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью ЖСК «Волга-26» общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Волга-26» не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация ЖСК «Волга-26»

17.1. Реорганизация и ликвидация ЖСК «Волга-26» производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. ЖСК «Волга-26» ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

17.3. При ликвидации ЖСК «Волга-26» недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом ЖСК «Волга-26».