

1

УТВЕРЖДЕНО:

Общим собранием членов ЖСК «Казанка-3»
от 15 августа 2003 года.

У С Т А В

ЖСК «КАЗАНКА – 3»

г.Казань ул. Ю.Фучика дом № 36

г. КАЗАНЬ 2003 год

Устав

Жилищно-строительного кооператива «Казанка-3».

1. Общие положения.

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Казанка-3», именуемый в дальнейшем "ЖСК", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса РСФСР, Федерального закона "О товариществах собственников жилья" № 72-ФЗ от 15 июня 1996г., других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование кооператива:

«Жилищно-строительный кооператив «Казанка-3», ЖСК-«Казанка-3».

Место нахождения ЖСК: г.Казань, ул. Ю.Фучика, д. 36.

Юридический адрес ЖСК: г.Казань ул. Ю.Фучика дом 36.

2. Цель и виды деятельности ЖСК:

2.1. ЖСК является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в ЖСК 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 ЖСК;
- распределения между членами ЖСК 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 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 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 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.

3. Правовой статус ЖСК

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

3.2. ЖСК 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 может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ЖСК не несут ответственности по обязательствам ЖСК.

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

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

4.2. Члены ЖСК 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 владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжаются общим имуществом в ЖСК, находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам ЖСК в ЖСК, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов ЖСК на помещения в ЖСК.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов ЖСК, принятого в соответствии с уставом ЖСК, 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 ЖСК, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

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

4.8. Доля участия члена ЖСК- 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.

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

4.10. Порядок определения и изменения долей членов ЖСК 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 по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей

долевой собственности членов ЖСК, если на общем собрании членов не принято решения о приобретении этого имущества в собственность ЖСК, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе ЖСК, как его собственности.

4.12. Любой член ЖСК (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 ЖСК;
- данные действующего бюджета и финансового отчета ЖСК;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые ЖСК 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 и сведения о его обязательствах перед ЖСК.

4.13. Члены ЖСК 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. Не использование членом ЖСК 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 ЖСК.

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

5. Образование и использование средств и фондов ЖСК, участие Членов ЖСК в финансировании расходов на содержание и ремонт общего имущества.

5.1. Средства ЖСК состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов ЖСК;
- доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, направленных на осуществление целей и задач ЖСК;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- передаваемых ЖСК установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг,

0
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 имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами ЖСК.

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

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

5.5. Члены ЖСК 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 оплачивают водо-, тепло-, газо-, 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 на любые дополнительные расходы ЖСК правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

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

5.9. Члены ЖСК обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов ЖСК.

6. Хозяйственная деятельность.

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

6.2. Для достижения своих целей ЖСК может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в ЖСК;
- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в ЖСК;
- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав ЖСК и находящегося в собственности ЖСК, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества ЖСК и улучшения общего имущества;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом ЖСК.

6.3. ЖСК не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

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

7. Членство в ЖСК

7.1. Членами ЖСК являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в ЖСК 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.

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

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

7.5. Член ЖСК, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей ЖСК, 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 прекращается.

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

7.8. Член ЖСК 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 обязаны выполнять законные требования ЖСК.

8. Права ЖСК

8.1. ЖСК имеет право:

8.1.1. совершать сделки, отвечающие целям и задачам ЖСК, в пределах, установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом ЖСК;

8.1.2. организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в ЖСК, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ЖСК, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности;

8.1.3. определять бюджет ЖСК 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 цели;

8.1.4. устанавливать на основе принятого годового бюджета ЖСК размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;

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, если они изношены или морально устарели;

8.1.8. страховать имущество и объекты общей собственности, переданные ЖСК собственниками жилья в управление;

8.1.9. выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего

или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества;

8.1.10. совершать иные действия, не противоречащие уставу ЖСК;

8.2. в случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, ЖСК 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;
- 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 прилегающем и выделенных земельных участках;
- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам ЖСК.

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

9. Обязанности ЖСК.

9.1. ЖСК обязан:

9.1.1. обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава ЖСК;

9.1.2. выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

9.1.3. обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в ЖСК;

9.1.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в ЖСК;

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 жилых домах.

Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг;

9.1.7. обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей

собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в ЖСК;
9.1.8. в случаях, предусмотренных законодательством и уставом ЖСК, представлять интересы членов ЖСК 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.

10.1. Член ЖСК имеет право:

- 10.1.1. самостоятельно, без согласования с другими членами ЖСК, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- 10.1.2. участвовать в деятельности ЖСК как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления ЖСК;
- 10.1.3. вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК, устранению недостатков в работе его органов;
- 10.1.4. возмещать за счет средств ЖСК расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- 10.1.5. получать данные о деятельности ЖСК, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- 10.1.6. производить через расчетный счет кооператива оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов ЖСК;
- 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.

11. Обязанности членов ЖСК.

11.1. Член ЖСК обязан:

- 11.1.1. выполнять требования устава ЖСК, решения общего собрания членов ЖСК и правления ЖСК;
- 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;
- 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 необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

11.1.7. обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или не-жилого 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 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 или решением общего собрания членов ЖСК;

11.1.10. нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом ЖСК.

12. Органы управления и контроля .

12.1. Органами управления ЖСК являются:

- общее собрание членов ЖСК;
- правление ЖСК.

12.2. Высшим органом управления ЖСК является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется правлением ЖСК.

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

13. Общее собрание членов кооператива.

13.1. Годовое общее собрание членов ЖСК созывается не позднее, чем через 60 дней после окончания финансового года.

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

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов ЖСК 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 кооператива. 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

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

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены ЖСК, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов ЖСК. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены ЖСК, 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 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 ЖСК, 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;

13.7.2. решение о реорганизации или ликвидации ЖСК;

13.7.3. принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитуты или иных прав пользования общим имуществом в ЖСК;

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 ЖСК;

13.7.5. принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

13.7.6. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности;

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;

13.7.11. образование специальных фондов ЖСК, 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;

13.7.14. принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положения об оплате их труда;

13.7.15. определение размера вознаграждения членам правления ЖСК.

Уставом ЖСК к компетенции общего собрания членов кооператива 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 п. п. 13.7.1 - 13.7.6, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов ЖСК.

14. Правление ЖСК

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

14.2. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30% площади всех помещений в ЖСК, представитель соответствующего члена ЖСК входит в правление ЖСК в обязательном порядке.

14.3. Правление ЖСК избирается из числа членов ЖСК. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.4. 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, 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 не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены ЖСК могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат

17
настоящему уставу. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

14.5. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.5.1. Соблюдение ЖСК действующего законодательства и требований устава.

14.5.2. Контроль за своевременным внесением членами ЖСК установленных обязательных платежей и взносов.

14.5.3. Составление годового бюджета ЖСК, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.5.4. Заключение договоров от имени ЖСК.

14.5.5. Представительство ЖСК во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.5.6. Управление ЖСК или заключение договоров на управление.

14.5.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания ЖСК и увольнение их.

14.5.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в ЖСК.

14.5.9. Ведение списка членов ЖСК, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.5.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.5.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.

14.5.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава ЖСК.

Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.6. 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.

14.7. Заседание правления созывается его председателем.

14.8. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов ЖСК, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.9. 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 имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.10. 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.

14.11. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

14.12. 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. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью ЖСК и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

15.2. Председатель, действуя от имени ЖСК, 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 приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании ЖСК, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала ЖСК, положение об оплате их труда.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью ЖСК общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов ЖСК.

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 ЖСК.

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 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.