

УТВЕРЖДЕН
Протоколом общего собрания
собственников помещений
ЖСК «ИУЛЬТИН»
от 25 октября 2011 года

УСТАВ
Жилищно-строительный кооператив
«ИУЛЬТИН»
(новая редакция)

г. Казань
2011 год

1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив "ИУЛЬТИН", именуемый в дальнейшем "ЖСК", является добровольным объединением граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативных домах.

1.2. Полное фирменное наименование на русском языке – **Жилищно-строительный кооператив "ИУЛЬТИН"**.

Сокращенное фирменное наименование на русском языке – ЖСК "ИУЛЬТИН".

1.3. ЖСК имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке. ЖСК вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства визуальной идентификации.

1.4. ЖСК находится в доме с прилегающей к нему территории по адресу: 420073, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Аделя Кутуя д.5А

1.5. Местонахождение постоянно действующего исполнительного органа - Правления ЖСК 420073, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Аделя Кутуя д.5А.

2. Цели и предмет деятельности ЖСК

2.1. ЖСК создан для удовлетворения потребностей членов кооператива в жилье, управления жилыми и нежилыми помещениями, а также эксплуатации домов и прилегающей территории.

2.2. Для достижения уставных целей ЖСК осуществляет следующие виды деятельности:

2.2.1. обеспечивает надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества;

2.2.2. обеспечивает коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, арендаторов жилых и нежилых помещений; содействует собственникам жилых и нежилых помещений в реализации их прав по владению, пользованию, ремонту, эксплуатации и управлению принадлежащим им имуществом в ЖСК;

2.2.3. обеспечивает правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

2.2.4. исполняет роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту помещений, зданий и сооружений, принадлежащих ЖСК;

2.2.5. исполняет обязательства, принятые по договорам;

2.2.6. проводит мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;

2.2.7. представляет и защищает права и общие интересы собственников жилых и нежилых помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;

2.2.8. управляет обслуживанием, эксплуатацией и текущим ремонтом имущества ЖСК;

2.2.9. сдает в аренду недвижимое имущество ЖСК, находящееся в общей собственности ЖСК;

2.2.10. размещает рекламу на территории ЖСК и объектах, находящихся в общей собственности;

2.2.11. осуществляет иные виды деятельности, соответствующие уставным целям ЖСК.

3. Правовой статус ЖСК

3.1. ЖСК является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений для совместного управления, обеспечения сохранности и эксплуатации недвижимого имущества в кооперативе, владения, пользования им в установленных законодательством пределах и распоряжения общим имуществом.

3.2. ЖСК является юридическим лицом с момента государственной регистрации.

Имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках.

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

3.4. Правовое положение ЖСК, порядок его деятельности, реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности членов ЖСК определяются Гражданским кодексом РФ (ст.ст.48-65, ст.116), Жилищным кодексом РФ (ст.ст.110-134), иными правовыми актами, принятыми соответствующими государственными органами Российской Федерации в пределах их полномочий, а также настоящим Уставом.

3.5. По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем Уставе, ЖСК руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. ЖСК несет ответственность по своим обязательствам в пределах принадлежащего ему имущества, на которое по законодательству Российской Федерации может быть обращено взыскание.

3.7. ЖСК по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом в рамках действующего законодательства в соответствии с целями своей деятельности и назначением.

3.8. Члены ЖСК и органы его управления обязаны соблюдать действующее законодательство и требования настоящего Устава. Гражданско-правовые споры между ЖСК и его членами подлежат разрешению в судебном порядке.

3.9. ЖСК в целях реализации государственной, социальной, экономической и налоговой политики несет ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по личному составу и др.), обеспечивает передачу на государственное хранение документов, имеющих научно-историческое значение, хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу, а также персональные данные работников ЖСК.

3.10. Собственники имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие лично им помещения.

Доля собственников в общественной собственности залогу и отчуждению не подлежит.

4. Членство в ЖСК

4.1. Членами ЖСК могут являться собственники, физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в ЖСК.

4.2. Количество членов кооператива не должно превышать количество юридических собственников жилых и нежилых помещений. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, по решению собственников их интересы в установленном порядке может представлять любое лицо.

4.3. Интересы несовершеннолетних членов ЖСК представляют их родители, усыновители или попечители в установленном законодательством порядке.

4.4. С момента прекращения права собственности члена ЖСК на помещение в ЖСК в связи со смертью гражданина, отчуждением имущества или по иным основаниям, членство в ЖСК прекращается. Право на приобретение выморочного имущества принадлежит в первую очередь членам ЖСК и утверждается решением общего собрания.

4.5. В случае смерти гражданина - члена ЖСК правопреемники (наследники) имеют право на вступление в ЖСК с момента возникновения права собственности на помещение в ЖСК.

4.6. Собственник получает право голоса с момента вступления в члены ЖСК.

4.7. Лицо, приобретшее в собственность жилую площадь в ЖСК по договору купли-продажи, на основании наследования, дарения или обмена, может вступить в члены ЖСК, подав заявление об этом в Правление ЖСК. Порядок принятия заявления о приеме нового члена в ЖСК (если он /она является собственником жилой площади в ЖСК) - регистрационный.

Размер вступительного взноса составляет - 500 рублей.

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

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

5.2. Собственником помещения в ЖСК может быть любое физическое или юридическое лицо. Помещение в ЖСК может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, выступающим как один собственник.

5.3. Один собственник может иметь в собственности несколько помещений в ЖСК.

Собственник помещений вправе сдавать эти помещения в аренду в порядке, установленном законодательством.

5.4. Собственник владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

5.5. Общим имуществом в ЖСК являются обслуживающие более одного собственника ЖСК квартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, холлы, помещение домоуправления, комнаты для дежурных (лифтеров), крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, мусоросборочные камеры, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование здания, 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 единого комплекса недвижимого имущества ЖСК и служащие его использованию.

5.6. Общее имущество в ЖСК находится в общей долевой собственности домовладельцев. Доля каждого домовладельца в общей собственности на общее имущество в ЖСК (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в ЖСК, измеренных в метрах квадратных площади. Общее имущество в ЖСК не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в ЖСК. Домовладельцы в ЖСК несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества пропорционально квадратным метрам площади, согласно действующим нормативам, а также в предусмотренных случаях пропорционально количеству людей, проживающих на принадлежащей собственнику площади.

5.7. Отдельные объекты общего имущества на основании решения собрания членов ЖСК могут быть переданы в пользование какому-либо лицу или лицам в случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

5.8. Прилегающий земельный участок и иное общее имущество в ЖСК могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами.

6. Права членов ЖСК

Член ЖСК имеет право:

6.1. участвовать в деятельности ЖСК, как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля ЖСК, присутствовать на заседании правления.

6.2. вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК, устранению недостатков в работе его органов.

6.3. получать возмещение из средств ЖСК расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

6.4. получать данные в правлении и домоуправлении о деятельности ЖСК, состоянии его имущества и произведенных расходах, а также о заключенных ЖСК договорах и сделках, а также копии Устава на цифровых и бумажных носителях.

6.5. производить оплату коммунальных услуг, сборов через расчетный счет ЖСК, если

иное решение не принято общим собранием членов ЖСК и не противоречит законодательству.

6.6.сдавать собственные помещения в аренду в порядке, установленном жилищным и налоговым законодательством РФ.

6.7.осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, Уставом ЖСК.

7. Обязанности членов ЖСК

Член ЖСК обязан:

7.1. выполнять положения внутренних правил ЖСК, требования Устава ЖСК, решения общего собрания и правления ЖСК.

7.2.соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

7.3.принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с содержанием, текущим ремонтом общего имущества, пропорционально количеству людей, проживающих на площади собственника, а также в предусмотренных случаях пропорционально квадратным метрам принадлежащей площади, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов ЖСК.

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

7.5.использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование по договору лестничные клетки, лестницы, квартирные коридоры, помещение домоуправления, подвалы, несущие и ненесущие ограждающие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного собственника, а также все участки подъездных путей, пешеходных дорожек, другие места общего пользования, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

7.6.предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием ЖСК необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

7.7. обеспечивать доступ 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 причинения возможного ущерба общему имуществу.

7.8.устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев, либо общему имуществу членов ЖСК, собственникам лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором аренды.

7.9.использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом ЖСК или решением общего собрания членов ЖСК.

7.10. нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, Уставом ЖСК.

7.11. Собственники в ЖСК оплачивают налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли - другие установленные законодательством налоги.

7.12.Собственники жилых и нежилых помещений оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставляемые им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг арендаторами.

8. Образование и использование средств и фондов ЖСК, участие членов ЖСК в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

Средства ЖСК состоят из:

- 8.1. обязательных платежей и иных единовременных целевых взносов членов ЖСК;
- 8.2. доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей ЖСК;
- 8.3. платежей собственников и арендаторов, жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, а также спонсорских взносов;
- 8.4. Платежей за размещение рекламы на домах ЖСК.
- 8.5. государственных и муниципальных дотаций для финансирования затрат на содержание, текущий и капитальный ремонт жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и прочих поступлений.
- 8.6. По решению общего собрания ЖСК может образовываться резервный и целевой фонд на организационные и хозяйственные цели, предусмотренные Уставом ЖСК. Порядок образования резервного и целевого фонда определяется Общим собранием.

9. Права ЖСК

ЖСК имеет право:

- 9.1. заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, а также помещений, находящихся в собственности ЖСК, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством.
- 9.2. организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в ЖСК, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ЖСК.
- 9.3. определять бюджет ЖСК на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные Жилищным Кодексом РФ, Уставом ЖСК.
- 9.4. устанавливать на основе принятого годового бюджета ЖСК размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия и действующим законодательством.
- 9.5. выполнять работы и оказывать услуги членам ЖСК.
- 9.6. страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся в управлении ЖСК. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт общего имущества в ЖСК. Остаток средств, если он имеется, поступает в резервный фонд.
- 9.7. выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую или обслуживающую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества, для выполнения работ в ЖСК.
- 9.8. в случае неисполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах ЖСК по решению общего собрания вправе предъявить к собственнику судебный иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством и/или решением общего собрания.

10. Обязанности ЖСК

ЖСК обязан:

- 10.1. обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных

правовых актов, а также Устава ЖСК. Пресекать действия членов и должностных лиц ЖСК, которые нарушают общие интересы собственников.

10.2.выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.3.обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества.

10.4.обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в ЖСК.

10.5.обеспечивать выполнение собственниками и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

10.6.выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.

10.7.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.

10.8.пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации права владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

10.9.в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом ЖСК, представлять интересы его членов в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

11. Органы управления и контроля ЖСК

11.1. Органами управления ЖСК являются:

Общее собрание членов ЖСК;

Правление и Председатель правления ЖСК.

11.2.Высшим органом управления ЖСК является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется Правлением

11.3.Органом контроля ЖСК является Ревизионная комиссия.

12.Общее собрание членов ЖСК

12.1.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, инициативе членов ЖСК, выбранных или представленных 10 и более процентами голосов от общего числа членов ЖСК, а также по требованию выбранных членов Ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

12.2.Уведомление о проведении Общего собрания членов ЖСК направляется в письменной форме и вручается каждому члену ЖСК под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом с уведомлением) по адресу, указанному членом ЖСК. Уведомление направляется не позднее, чем за 14 дней до даты проведения Общего собрания.

В уведомлении о проведении Общего собрания указываются:

1) по чьей инициативе созывается общее собрание;

2) место и время проведения собрания;

3) повестка дня собрания.

4) Предлагаемый регламент

12.3. Члены ЖСК вправе заранее (за 14 дней) внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания членов ЖСК. Вопросы, которые не были заявлены в повестке дня включаются в Повестку дня всеобщим голосованием.

12.4. Каждый член ЖСК участвует в Общем собрании с правом одного решающего голоса, или через своего уполномоченного по доверенности, заверенной в Правлении.

12.5. 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. 13.10 настоящего Устава.

Решение может быть принято путем письменного заочного голосования членов ЖСК на основании и по форме предусмотренной статьей 47 ЖСК РФ.

12.6. В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения общего собрания.

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

12.8. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления. Если собрание собирается по требованию ревизионной комиссии, то собрание ведет Председатель Ревизионной комиссии или уполномоченный им член Ревизионной комиссии. В случае если собрание собирается по инициативе членов ЖСК, выбранных или представленных 10% или более голосов от общего числа членов ЖСК, то собрание ведет руководитель инициативной группы или уполномоченный им член инициативной группы, или уполномоченный им член ЖСК.

В случае требования Общего собрания, председатель Общего собрания избирается Общим собранием тайным голосованием.

12.9. Результаты голосования, полученные в соответствии с Уставом, являются обязательными для всех собственников квартир и нежилых помещений во всех случаях, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

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

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК.
- 2) решение о реорганизации и ликвидации ЖСК.
- 3) принятие решений о сдаче в аренду, отчуждения, залога, или передачи иных прав на имущество ЖСК собственникам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в ЖСК.
- 4) приобретения, строительства, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведения хозяйственных построек и других сооружений, и получения заемных средств, включая банковские кредиты.
- 5) участия в учреждении фондов, а также других коммерческих и некоммерческих организаций.
- 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК.
- 7) введение ограничений на использование общего имущества.
- 8) избрание Правления и Ревизионной комиссии.
- 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении. Утверждение сметы расходов и штатного расписания, с указанием размеров оплаты труда, председателя ЖСК, а также вознаграждения членов Правления.
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов членов ЖСК.
- 11) образование специальных фондов ЖСК: на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования; резервного фонда.
- 12) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионную комиссию ЖСК.
- 13) принятие и изменение по представлению Председателя правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положения об оплате их труда.

12.11. Уставом ЖСК к компетенции Общего собрания членов ЖСК может быть также отнесено решение иных вопросов.

12.12.Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

12.13.По вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания в соответствии с п. 12.10, п.п.1-5 решение принимается двумя третями голосов членов ЖСК, присутствующих на собрании, но не менее 50% всех членов ЖСК. По остальным вопросам простым большинством, но не менее 50% всех членов ЖСК.

13. Правление ЖСК

13.1.Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется правлением ЖСК. Правление ЖСК в праве 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 и подконтрольным Ревизионной комиссии. Порядок работы Правления ЖСК и его полномочия регулируются "Положением о работе Правления", утвержденным Общим собранием.

13.2.Правление избирается общим собранием из числа членов ЖСК, зарегистрированных в домах, входящих в ЖСК, сроком на два года в количестве не менее 5 человек. В случае длительного отсутствия (более 6 месяцев), или выбытия члена правления, правление вправе кооптировать в свой состав члена ЖСК с последующим утверждением его на общем собрании.

13.3.В состав правления не могут входить одновременно представители одной семьи и кровные родственники: родители, дети, внуки, братья и сестры (или их супруги).

13.4.Члены правления избираются на Общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке.

13.5.Члены правления избираются сроком на 2 года. Член Правления может быть переизбран досрочно по требованию большинства членов Правления, с последующим утверждением решения на Общем собрании.

Члены правления могут быть по истечению срока переизбраны повторно.

13.6. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом ЖСК или уполномоченным им лицом в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов Правления. Предложения о выдвижении кандидатов по выборам членов Правления ЖСК и Ревизионной комиссии ЖСК должны содержать следующую информацию: - сведения об образовании и месте работы кандидата;- биографические сведения о кандидате, а именно: возраст, место рождения, семейное положение и др.- письменное согласие кандидата баллотироваться на должность в органах управления и контроля Кооператива Процедура ведения выборов членов Правления утверждается на Общем собрании.

Голосование производится поименно по каждой кандидатуре. Процедура голосования при выборе членов Правления тайная.

13.7.В обязанности правления входит решение следующих вопросов:

- 1) оперативное руководство текущей деятельностью ЖСК
- 2) соблюдение действующего законодательства и требований Устава.
- 3) контроль над своевременным внесением членами ЖСК установленных обязательных платежей и взносов.
- 4) составление годового бюджета, смет и отчетов, представление их на утверждение Общему собранию.
- 5) представительство ЖСК.
- 6) наем рабочих и служащих для обслуживания ЖСК и их увольнение.
- 7) заключение договоров от имени ЖСК, в том числе, договоров на аренду, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в ЖСК.
- 8) ведение списка членов ЖСК, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
- 9) созыв и организация проведения общего собрания.

- 10) практическое выполнение решений общего собрания.
- 11) организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания
- 12) выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего, бухгалтера и осуществление контроля за их деятельностью. В соответствии с действующим законодательством с управляющим и бухгалтером в обязательном порядке заключается договор о полной материальной ответственности за выполняемую ими работу.
- 13) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ЖСК.
- 13.8. Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК, находящимися, на счете в банке, только в соответствии с финансовым планом.
- 13.9. Заседание правления созывается его председателем.
- 13.10. Заседание правления считается правомочным при участии в нем большинства членов правления.
- 13.11. Первое заседание правления, организуемое вслед за каждым ежегодным общим собранием, проводится не позже чем через 10 дней.
- 13.12. 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 месяц. 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. Все заседания Правления открыты для членов ЖСК. Уведомление о предстоящем заседании правления должно быть вывешено для всеобщего сведения не позднее, чем за три дня до его проведения.
- 13.13. 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 собрания.
- 13.14. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять кворум, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание. При наличии кворума на повторном заседании вопрос, который должен был решаться на первоначально созванном заседании, может рассматриваться без дополнительного уведомления.

14. Председатель правления

- 14.1. Председатель правления избирается сроком на 2 года из числа членов Правления на первом заседании Правления. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК, которые для них обязательны. Председатель Правления может быть переизбран досрочно по требованию большинства членов Правления с последующим утверждением решения на Общем собрании. Председатель Правления может быть переизбран, если он войдет в переизбранное Правление, на повторный срок.
- 14.2. Председатель действует и подписывает от имени ЖСК платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом ЖСК не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положение об оплате их труда.
- 14.3. Председатель подписывает другие документы от имени ЖСК и протоколы заседания правления.
- 14.4. Председатель созывает и ведет заседания правления и лично отвечает за выполнение решений правления и общего собрания.
- 14.5. Председатель правления при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение общему собранию или в суде.
- 14.6. Председатель осуществляет представительство от имени ЖСК в органах

государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях без специальной доверенности.

14.7. Председатель рассматривает заявления членов ЖСК.

14.8. Председатель и члены правления несут ответственность перед ЖСК за убытки, причиненные ЖСК их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение ЖСК убытков, или не принимавшие участия в голосовании

14.9. Председатель правления и его члены при выявлении ревизионной комиссией или аудитором финансовых злоупотреблений или нарушений, причинения убытков ЖСК могут быть привлечены к материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

14.10. Порядок работы Председателя и его полномочия регулируются "Положением о Председателе ЖСК", утвержденным Общим собранием.

15. Ревизионная комиссия

15.1. Для осуществления контроля за деятельностью ЖСК и правления общее собрание избирает ревизионную комиссию. Председатель Ревизионной комиссии избирается на первом её заседании.

15.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием из числа членов ЖСК, или уполномоченных ими родственников (супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры), зарегистрированных в домах, входящих в ЖСК и проживающих на площади собственника, сроком на два года в количестве не менее 5 человек.

Голосование производится поименно. Процедура голосования при выборе членов Правления тайная.

В случае длительного отсутствия (более 6 месяцев), или выбытия члена ревизионной комиссии, она вправе кооптировать в свой состав нового члена комиссии с последующим утверждением его на общем собрании.

15.3. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления ЖСК, члены их семьи или их кровные родственники. В состав ревизионной комиссии не могут входить одновременно представители одной семьи или кровные родственники: родители, дети, внуки, братья и сестры (или их супруги).

15.4. Ревизионная комиссия:

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной и административной деятельности ЖСК не реже одного раза в год, осуществляет контроль за его деятельностью, деятельностью его председателя, членов правления и правления в целом, а также за исполнением жилищного и налогового законодательства РФ.

2) представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

3) Обеспечивает полную информационную открытость деятельности Правления и его Председателя, контролирует выполнение ими положений о Председателе Правления и Правлении.

4) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

15.5. Ревизионная комиссия подотчетна общему собранию. Перевыборы ревизионной комиссии могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем 10% общего числа членов ЖСК.

15.6. Ревизионная комиссия вправе привлекать для своей деятельности необходимых консультантов и советников, а также внешних аудиторов. Оплата работы аудиторов осуществляется из резервного фонда.

15.7. Члены ревизионной комиссии несут ответственность за бездействие или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Федеральным законом о товариществах, Гражданским и Жилищным кодексами и Уставом ЖСК.

15.8. Ревизионная комиссия обязана:

1) проверять выполнение правлением ЖСК и Председателем Правления решений Общих собраний, законность гражданско-правовых сделок, совершенных правлением, соответствие их нормативным правовым актам, регулирующим деятельность ЖСК, состояние его имущества.

2) осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии, решению общего собрания, или по требованию не менее чем 10% общего числа членов ЖСК или одной трети общего числа членов его правления.

3) отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

4) докладывать общему собранию обо всех выявленных нарушениях в деятельности правления.

5) осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением ЖСК и председателем правления заявлений членов ЖСК.

15.9. По результатам ревизии при создании угрозы интересам ЖСК и его членам, или при выявлении злоупотреблений членов правления ЖСК и Председателя Правления Ревизионная комиссия в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание ЖСК, или обратиться в правоохранительные органы или в суд.

15.10. При окончании срока полномочий Правления и не проведении им Общего собрания в течение 30 календарных дней, Ревизионная Комиссия обязана провести Общее Собрание в течение 30 календарных дней.

16. Реорганизация и ликвидация ЖСК

16.1. Реорганизация и ликвидация ЖСК производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

16.2. ЖСК ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания, в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в ЖСК.

16.3. При ликвидации ЖСК недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ЖСК в соответствии с Уставом.

17/05/2006 10:05 AM
"15" October 1962
10/05/2006

