

«УТВЕРЖДЁН»

Решением внеочередного общего
собрания ЖСК «Победа»
Протокол № ____ от « ____ » _____ 2015 года

Председатель собрания _____ / _____ /
Секретарь собрания _____ / _____ /

У С Т А В
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА¹
(проект)

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Жилищно-строительный кооператив «Победа», именуемый в дальнейшем «ЖСК», является некоммерческим добровольным объединением граждан, на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативных домах и прилегающей территории.
2. ЖСК создан и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства»², иными нормативными правовыми актами и настоящим Уставом.
3. Жилищно-строительного кооператив «Победа» создан " ____ " _____ 19__ года решением общего собрания граждан (протокол № 1 от " ____ " _____ 19__ года).
4. 25 октября 2002 года ЖСК внесен в Единый государственный реестр юридических лиц ОГРН 1027301168168 (свидетельство ГРЮЛ серия 73 №002416150) от 24 апреля 2015 г.
5. Полное наименование кооператива на русском языке: жилищно-строительный кооператив «Победа»
6. Сокращенное наименование кооператива на русском языке: ЖСК «Победа».
7. ЖСК является юридическим лицом с момента государственной регистра-

¹ Устав разработан на основе Постановления Правительства РФ от 06.06.2012 № 558 (ред. от 04.02.2015) «Об утверждении типового устава жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предусмотренных законодательством Российской Федерации»

² ФЗ от 24.07.2008 г. № 161 «О содействии развитию жилищного строительства»

ции. Имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации.

8. 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 индивидуализации.

9. ЖСК находится в доме с прилегающей к нему территорией по адресу: 432030, г. Ульяновск, пр. Нариманова, д.110.

10. Местонахождение постоянно действующего исполнительного органа – Правления ЖСК – 432030, г.Ульяновск, пр. Нариманова, д.110.

11. ЖСК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ЖСК не отвечает по обязательствам членов ЖСК. Члены ЖСК солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам ЖСК в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов ЖСК.

12. В настоящем Уставе применяются следующие понятия:

1) «жилое помещение» – жилой дом, часть жилого дома, квартира в многоквартирном доме, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным Министерством регионального развития Российской Федерации. В отношении многоквартирных домов под жилыми помещениями понимается, если иное не оговорено в настоящем Уставе, также доля в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, размер которой пропорционален размеру общей площади квартиры;

2) «объекты для эксплуатации жилья» – объекты, необходимые для эксплуатации жилых домов и (или) многоквартирных домов, размещаемые на земельном участке, переданном ЖСК, и не являющиеся объектами инженерной инфраструктуры;

3) «общее имущество кооператива» – жилые дома, построенные на средства паевых взносов, и земельные участки, переданные для строительства таких домов, – до оплаты пая полностью и (или) объекты, необходимые для эксплуатации более чем одного такого дома, построенные за счет указанных взносов, а также земельные участки, переданные или приобретенные для строительства таких объектов.

II. ПРАВОВОЙ СТАТУС ЖСК

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

14. ЖСК является юридическим лицом с момента государственной регистрации. Имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках.

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

16. Правовое положение ЖСК, порядок его деятельности, реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности членов ЖСК определяются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, иными правовыми актами, принятыми соответствующими государственными органами Российской Федерации в пределах их полномочий, а также настоящим Уставом.

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

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

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

20. 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.

21. 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.

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

23. Доля собственников в общественной собственности залогом и отчуждению не подлежит.

III. ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК

24. ЖСК вправе осуществлять следующие виды деятельности:

24.1. Организует собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в ЖСК, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ЖСК, обеспечивая надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества, его управление.

24.3. Определяет 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.

24.4. Устанавливает на основе принятого годового бюджета ЖСК размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия и действующим законодательством.

24.5. Выполняет работы и оказывает услуги членам ЖСК.

24.6. Может 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.

24.7. Может 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.

24.8. 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 неуплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством и/или решением общего собрания. 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 законодатель-

СТВОМ.

24.9. Обеспечивает благоустройство земельного участка. Приобретает права на земельные участки в случаях и порядке, которые предусмотрены Земельным законодательством, для строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья.

24.10. Приобретает права на иные объекты недвижимого имущества и (или) объекты инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации жилья.

24.11. Обеспечивает в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, строительство жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, проведение экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, в том числе заключает договоры, предусматривающие привлечение на основании договора лиц для выполнения инженерных изысканий, осуществления подготовки проектной документации или строительства.

24.12. Организует проведение кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков, образуемых из земельного участка, переданного ЖСК.

24.13. Имеет право получать кредиты и займы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в целях строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а в случаях, когда настоящим уставом предусмотрено осуществление ЖСК управления многоквартирным домом или общим имуществом ЖСК, – в целях содержания указанных объектов, в том числе текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или общего имущества ЖСК.

24.14. Имеет право совершать сделки в отношении имущества ЖСК, в том числе вправе передавать в залог земельные участки, находящиеся в собственности ЖСК (за исключением земельных участков, на которых расположены жилые помещения), иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности ЖСК (за исключением жилых помещений).

24.15. Имеет право получать, в том числе безвозмездно, архитектурные проекты и проектную документацию (права их использования).

24.16. Имеет право оказывать членам ЖСК консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности ЖСК и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги и работы, в том числе обеспечивать организацию охраны жилых помещений, иного имущества ЖСК.

24.17. Имеет право осуществлять виды деятельности, приносящие доход, лишь постольку, поскольку они соответствуют предусмотренным настоящим уставом целям деятельности ЖСК и необходимы для их достижения.

24.18. Для достижения целей деятельности ЖСК имеет право заключать с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями соглашения, предусматривающие меры по оказанию содействия развитию жилищного строительства, строительству объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а также условия реализации таких мер.

24.19. 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.

24.20. Размещает рекламу на территории ЖСК и объектах, находящихся в об-

щей собственности.

24.21. Осуществляет иные виды деятельности, соответствующие уставным целям ЖСК.

25. ЖСК обязан:

25.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также Устава ЖСК. Пресекать действия членов и должностных лиц ЖСК, собственников жилых помещений, которые нарушают общие интересы всех собственников.

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

25.3. Обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК, собственниками помещений их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества.

25.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в ЖСК.

25.5. Обеспечивать выполнение собственниками и нанимателями обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

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

25.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК, собственников жилых помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в ЖСК.

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

25.9. 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.

IV. ИМУЩЕСТВО ЖСК

26. ЖСК имеет в собственности и на иных правах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, в том числе:

26.1. Земельный участок, переданный в безвозмездное срочное пользование или собственность ЖСК в случаях и порядке, которые предусмотрены действующим законодательством, на условиях, предусмотренных договорами безвозмездного срочного пользования или договорами безвозмездной передачи земельных участков в собственность.

26.2. Земельные участки, права на которые приобретены ЖСК в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в целях строительства объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья.

26.3. Жилые помещения, построенные за счет паевых взносов.

26.4. Объекты инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации жилья, а также иное имущество, соответствующее целям деятельности ЖСК.

26.5. Имущество ЖСК формируется за счет:

- 1) целевых обязательных взносов членов ЖСК и собственников многоквартирного дома;
- 2) добровольных имущественных взносов и пожертвований;
- 3) доходов от осуществляемых ЖСК, разрешенных в соответствии с настоящим уставом видов деятельности, приносящих доход, в том числе доходов от использования имущества ЖСК, которые направляются на цели, предусмотренные настоящим уставом;
- 4) доходов в виде процентов от размещения денежных средств ЖСК в кредитных организациях, в том числе на банковских счетах и в банковских вкладах;
- 5) других не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

26.6. В случае ликвидации ЖСК его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами ЖСК пропорционально размеру занимаемой площади.

26.7. В случае, если имущество ЖСК не может быть разделено, с согласия всех его членов имущество ЖСК продается с публичных торгов, а вырученные от продажи имущества ЖСК денежные средства распределяются между членами ЖСК пропорционально размеру занимаемой площади.

26.8. На отношения собственности в многоквартирном доме в ЖСК распространяется действие главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации.

V. ПОРЯДОК ПРИЕМА В ЧЛЕНЫ ЖСК И ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА В ЖСК

27. Право быть принятыми в члены ЖСК имеют граждане, являющиеся собственниками жилых помещений в ЖСК, достигшие возраста 16 лет, относящиеся к категориям граждан, перечень которых определен Правительством Российской Федерации или органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 16.5 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства», и включённые в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены ЖСК. Членом ЖСК может быть и юридическое лицо, являющееся собственником жилого помещения в ЖСК.

28. Количество членов ЖСК 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 одно любое лицо.

29. Гражданин имеет право быть принятым в члены ЖСК один раз.

30. Отношения между ЖСК и его членами возникают на основании членства в ЖСК в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов и настоящего устава.

31. ЖСК ведет реестр членов ЖСК, в котором должны содержаться следующие сведения об этих лицах:

- 1) фамилия, имя, отчество;
- 2) реквизиты основного документа, удостоверяющего личность члена ЖСК;
- 3) почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты (при наличии) для оперативной связи с членами ЖСК;
- 4) сведения о виде жилого помещения (квартира в многоквартирном доме), количестве комнат и площади жилого помещения;
- 5) наименования и реквизиты документов, которыми утверждены списки

граждан, имеющих право на вступление в члены ЖСК;

6) почтовый адрес постоянного проживания в случае, если член ЖСК, являясь собственником, не прописан в многоквартирном доме;

7) иные сведения о члене ЖСК по перечню, утвержденному общим собранием (конференцией) членов ЖСК.

32. Член ЖСК обязан своевременно информировать правление ЖСК об изменении сведений, предусмотренных пунктом 31 настоящего устава.

33. Граждане, желающие вступить в члены ЖСК, подают в правление ЖСК заявление (в письменной форме) о приеме в члены ЖСК.

34. Заявление о приеме в члены ЖСК должно быть рассмотрено правлением ЖСК в течение 30 дней со дня его подачи и утверждено решением общего собрания членов ЖСК.

35. Гражданин признается членом ЖСК со дня утверждения общим собранием членов ЖСК решения о приеме гражданина в члены ЖСК. Правление ЖСК уведомляет в письменной форме члена ЖСК о принятом решении общего собрания членов ЖСК.

36. Членство в ЖСК прекращается в случае:

1) добровольного выхода из членов ЖСК;

2) исключения из членов ЖСК;

3) ликвидации ЖСК, в том числе в связи с его банкротством;

4) смерти гражданина, являющегося ЖСК.

37. Член ЖСК может быть исключен из ЖСК на основании решения общего собрания членов ЖСК в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом, в том числе в случаях:

1) невыполнения требований настоящего устава после уведомления в письменной форме правлением ЖСК члена ЖСК о допущенном нарушении;

2) грубого нарушения порядка внесения взносов, предусмотренных настоящим уставом, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 5 настоящего пункта. Грубым нарушением порядка внесения взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их внесение в неполном размере более 3 раз в течение 12 месяцев, если каждая просрочка составляет более 7 календарных дней или размер каждого внесения взносов в неполном размере - более 5 процентов подлежащей внесению суммы либо однократная просрочка внесения взносов составляла более 2 месяцев подряд;

3) неоднократного (более 3 раз) неисполнения обязанностей члена ЖСК, установленных жилищным законодательством или настоящим уставом, повлекших в результате действий (бездействия) члена ЖСК невозможность или существенное затруднение осуществления ЖСК своей деятельности;

4) причинения своими действиями (бездействием) ущерба имуществу ЖСК и установленного в судебном порядке факта распространения сведений, порочащих деловую репутацию ЖСК и его членов;

5) вступления в члены иного жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства».

38. Правление ЖСК письменно за 20 дней уведомляет члена ЖСК о причинах вынесения на общее собрание членов ЖСК решения об его исключении из членов ЖСК. Он должен быть приглашен на указанное общее собрание, на котором ему должно быть предоставлено право высказать своё мнение. В случае отсутствия члена ЖСК без уважительной причины на общем собрании следов ЖСК оно вправе принять решение об его исключении из членов ЖСК. Членство в ЖСК прекращается со дня принятия общим собранием членов ЖСК решения об ис-

ключении из членов ЖСК.

39. В случае ликвидации ЖСК членство в ЖСК всех членов ЖСК прекращается со дня внесения записи о ликвидации ЖСК в Единый государственный реестр юридических лиц.

VI. СРЕДСТВА И ФОНДЫ ЖСК. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ВЗНОСОВ ЧЛЕНАМИ ЖСК

40. Средства ЖСК состоят из:

1) обязательных платежей и иных единовременных целевых взносов членов ЖСК, утвержденных общим собранием ЖСК;

2) доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей ЖСК;

3) платежей собственников, нанимателей жилых помещений за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, а также спонсорских взносов;

4) платежей за размещение рекламы на доме ЖСК;

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;

6) по решению общего собрания ЖСК может образовываться резервный и целевой фонды на организационные и хозяйственные цели, предусмотренные Уставом ЖСК. Порядок образования резервного и целевого фонда определяется Общим собранием;

41. Один собственник может иметь в собственности несколько помещений в ЖСК. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения в аренду в порядке, установленном законодательством.

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

43. 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 (лифтёров), 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.

44. 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.

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

46. Члены ЖСК обязаны вносить взносы в резервный и иные фонды ЖСК в случаях, предусмотренных настоящим уставом.

47. Дополнительными взносами являются денежные средства, вносимые членом ЖСК, в том числе для покрытия убытков ЖСК. Размер дополнительных взносов определяется решением общего собрания членов ЖСК. Дополнительные взносы не подлежат возврату при прекращении членства в ЖСК.

48. Общим собранием членов ЖСК могут быть также установлены иные обязательные взносы и (или) платежи членов ЖСК, не предусмотренные настоящим уставом, их размеры и направления расходования.

49. На строительство (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья ЖСК вправе использовать:

- 1) взносы членов ЖСК;
- 2) субсидии;
- 3) кредиты и займы, получаемые ЖСК;
- 4) средства от использования жилых помещений, находящихся в собственности ЖСК;
- 5) добровольные пожертвования;
- 6) иные не запрещенные законом источники.

50. ЖСК за счет взносов членов ЖСК может формировать резервный фонд ЖСК в порядке, определенном решением общего собрания членов ЖСК. Средства резервного фонда ЖСК могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия непредвиденных убытков ЖСК.

51. За нарушение обязанности по внесению взносов более 2 раз подряд член ЖСК уплачивает пеню в размере 0,1 % от суммы неуплаченных взносов за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока внесения соответствующих взносов по день фактической уплаты таких взносов включительно. Денежные средства, взысканные в качестве пени за нарушение обязанности по взносам в соответствии с настоящим пунктом, подлежат зачислению в фонд ЖСК, в который должны поступать соответствующие взносы.

VII. Права, обязанности и ответственность членов ЖСК.

Права и обязанности ЖСК

52. Члены ЖСК имеют право:

1) участвовать лично или через доверенное лицо, правомочия которого оформлены надлежащим образом, в управлении ЖСК и быть избранными в органы его управления и контроля ЖСК, присутствовать на заседании правления.

2) пользоваться результатами работ (услуг), выполняемых (оказываемых) ЖСК;

3) участвовать в распределении между фондами ЖСК доходов, полученных ЖСК от осуществления разрешенных настоящим уставом видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых ЖСК создан;

5) получать от органов управления ЖСК информацию о его деятельности в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим уставом, и действующим законодательством РФ;

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

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

6) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов ЖСК и правления ЖСК;

7) приобретать иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

53. Член ЖСК вправе предъявлять к ЖСК требования, касающиеся качества предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Указанное требование подлежит исполнению ЖСК в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации для предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

54. Члены ЖСК обязаны:

1) соблюдать настоящий устав, выполнять решения, принятые органами управления ЖСК в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные жилищным законодательством, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и настоящим уставом, в том числе своевременно и в установленном размере вносить платежи в счет уплаты иных взносов, утвержденных общим собранием членов ЖСК;

2) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами ЖСК и органами его управления;

3) производить оплату коммунальных услуг, сборов только через расчетный счет ЖСК, если иное решение не принято общим собранием членов ЖСК и не противоречит законодательству не позднее 10 числа текущего месяца за предыдущий месяц, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями;

4) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых помещений и придомовой территории ЖСК;

5) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с содержанием, текущим и капитальным 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.

6) содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

7) 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, лифты, лифтовые и иные шахты, холлы, квартирные коридоры, помещение домоуправления, комнаты для дежурных (лифтеров), технические этажи и 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.

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

9) 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.

10) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или лицам, проживающим с ними совместно, либо общему имуществу членов ЖСК, а также любыми другими лицами, занимающими жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором аренды.

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

12) оплачивать налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли – другие установленные законодательством налоги;

12) нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, Уставом ЖСК;

55. Члены ЖСК обязаны в течение 3 месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки ЖСК путем внесения дополнительных взносов в случае недостаточности средств резервного фонда. В случае невыполнения этой обязанности ЖСК может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

56. Правление ЖСК обязано обеспечить свободный доступ членов ЖСК к ознакомлению со следующей информацией:

1) количество членов ЖСК;

2) общий размер задолженности перед ЖСК членов ЖСК по внесению платы за коммунальные услуги, иных взносов;

4) затраты на обслуживание кредитов, предоставленных ЖСК, возмещение убытков кредиторам ЖСК, совокупные выплаты лицам, состоящим с ЖСК в трудовых отношениях;

5) иные установленные решениями органов управления ЖСК сведения.

57. Правление ЖСК обязано обеспечить свободный доступ членов ЖСК к ознакомлению в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий со следующими документами:

1) устав ЖСК, внесенные в устав ЖСК и зарегистрированные в установленном порядке изменения, документ о государственной регистрации ЖСК в качестве юридического лица;

2) реестр членов ЖСК;

3) документы бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК, в том числе смета расходов и доходов ЖСК и отчеты о ее исполнении;

4) аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК по итогам финансового года;

5) документы, подтверждающие права ЖСК на имущество, отражаемое на его балансе, в том числе сведения о земельном участке, переданном в безвозмездное срочное пользование ЖСК, иных земельных участках, права на которые приобретены ЖСК, а также сведения об иных объектах недвижимого имущества, находящихся в собственности ЖСК, и их стоимости;

6) протоколы общих собраний членов ЖСК, заседаний правления ЖСК, заседаний ревизионной комиссии ЖСК;

7) документы, подтверждающие итоги голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов ЖСК;

8) заключения ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК;

9) иные документы, доступ к которым предусмотрен внутренними документами ЖСК, решениями общего собрания членов ЖСК, решениями правления

ЖСК.

58. Информация и документы предоставляются правлением ЖСК в сроки, установленные законодательством РФ.

59. Информация и документы предоставляются для ознакомления в помещении правления ЖСК. Правление ЖСК по требованию членов ЖСК обязано предоставить копии документов за личные средства заявителя. Плата, взимаемая ЖСК за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

VIII. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ЖСК

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

61. Полномочия, права и обязанности, порядок деятельности правления ЖСК, председателя правления ЖСК определяются настоящим уставом и внутренними документами ЖСК, утвержденными общим собранием членов ЖСК, с учетом требований, установленных Жилищным кодексом РФ.

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

IX. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ЖСК

63. Годовое общее собрание членов ЖСК в форме совместного присутствия созывается не ранее чем через 2 месяца и не позднее чем через 6 месяцев после окончания очередного финансового года. Внеочередное общее собрание членов ЖСК может быть созвано по инициативе Правления, инициативе членов ЖСК, выбранных или представленных 30% процентами голосов от общего числа членов ЖСК, а также по требованию выбранных членов Ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

64. Уведомление о проведении общего собрания членов ЖСК вывешивается на Доску объявлений, размещенной в доступном всем месте, а также на сайте <http://gsk-pobeda.ucoz.ru/>. Уведомление вывешивается 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.

65. Члены ЖСК вправе заранее (за 15 дней) внести вопросы в повестку дня годового общего собрания членов ЖСК. Вопросы, которые не были заявлены в повестку дня, включаются в повестку дня всеобщим голосованием.

66. Каждый член ЖСК участвует в общем собрании с правом одного решающего голоса, или через своего уполномоченного по доверенности, заверенной в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса РФ.

67. Общее собрание членов ЖСК проводится только в форме совместного присутствия.

68. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены ЖСК, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов ЖСК. Уполномоченные должны представлять документы, удостоверяющие его личность (паспорт). Прибывших на собрание счётная комиссия, избираемая на собрании, фиксирует в реестре. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены ЖСК, кроме случаев, предусмотренных п. 76 на-

стоящего Устава.

69. В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения общего собрания. Решение данного собрания может быть принято путем письменного заочного голосования членов ЖСК на основании и по форме предусмотренной статьей 47 ЖСК РФ, но только после проведения общего собрания в форме совместного присутствия и с той же повесткой дня и теми рабочими органами, которые были утверждены на собрании, проведенного в форме совместного присутствия. Сообщение о возможности проведения заочного этапа голосования указывается в уведомлении о проведении общего собрания в форме совместного присутствия.

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

71. Датой проведения общего собрания членов ЖСК, проводимого в форме заочного голосования, является дата окончания приема бюллетеней для голосования.

72. Общее собрание членов ЖСК, повестка дня которого включает вопросы о реорганизации или ликвидации ЖСК, об избрании правления ЖСК, ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК, об утверждении годового отчета ЖСК и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК, об утверждении изменений, которые вносятся в настоящий устав, о приеме или исключении из членов ЖСК, утверждении документов о распределении земельного участка, принадлежащего/переданного ЖСК, не может проводиться в форме заочного голосования без предварительного общего собрания в форме совместного присутствия.

73. 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/ревизор. В случае если собрание собирается по инициативе членов ЖСК, выбранных или представленных 30% от общего числа членов ЖСК, то собрание ведет руководитель инициативной группы или уполномоченный им член инициативной группы, или уполномоченный им член ЖСК.

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

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

75.1. внесение изменений и дополнений в устав ЖСК, его новой редакции;

75.2. решение о реорганизации и ликвидации ЖСК, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

75.3. принятие решений о сдаче в аренду, отчуждения, залога, передачи иных прав на имущество ЖСК собственникам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в ЖСК;

75.4. приобретения, строительства, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведения хозяйственных построек и других сооружений, и получения заемных средств, включая банковские кредиты;

75.5. избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий правления ЖСК или его отдельных членов;

75.6. избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК или ее отдельных членов;

75.7. 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 возможных вознаграждений

членам Правления.

75.8. утверждение отчетов о деятельности ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК;

75.9. утверждение аудиторских заключений о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК по итогам финансового года;

75.10. установление размера обязательных платежей и взносов членов ЖСК.

75.11. образование специальных фондов ЖСК: на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования; резервного фонда.

75.12. рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионную комиссию ЖСК.

75.13. принятие и изменение по представлению Председателя правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положения об оплате их труда.

75.14. утверждение и внесение изменений в Положения об общем собрании членов ЖСК, его правлении, ревизионной комиссии.

75.15. принятие решения о приеме граждан в члены ЖСК и их исключении;

75.16. одобрение документации по планировке территории, разработанной в отношении земельного участка, переданного в собственность и безвозмездное срочное пользование ЖСК;

75.17. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК.

75.18. участия в учреждении фондов, а также других коммерческих и некоммерческих организаций.

76. По вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания в соответствии с:

- п.п.75.1-75.7 – решение принимается тремя четвертями голосов членов ЖСК;

- п.п. 75.8 -75.15 – двумя третями голосов членов ЖСК;

- по остальным вопросам – простым большинством, но не менее 50% всех присутствующих членов ЖСК.

77. Общее собрание членов ЖСК правомочно рассматривать любой относящийся к деятельности ЖСК вопрос и принимать решение по такому вопросу, отнесенному к компетенции правления ЖСК или по требованию членов ЖСК, составляющих не менее 30% процентов общего числа членов ЖСК.

78. В случае выявления убытков у ЖСК, размер которых превышает сумму, равную 10% годового фонда ЖСК, правление и (или) ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК обязаны созвать (потребовать созыва) внеочередное общее собрание членов ЖСК. Внеочередное общее собрание членов ЖСК должно быть проведено в течение 30 дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

79. Решения общего собрания членов ЖСК оформляются протоколом, в котором указываются:

1) сведения о дате, времени, месте и форме проведения общего собрания (конференции) членов ЖСК;

2) сведения о количестве членов ЖСК (их представителей), принявших участие в общем собрании членов ЖСК, в том числе о документах, подтверждающих полномочия представителей членов ЖСК и сведения о членах ЖСК, которых представляет соответствующий представитель;

3) повестка дня общего собрания членов ЖСК, а также решения, принятые общим собранием членов ЖСК, по вопросам повестки дня, включая итоги голосования по каждому вопросу.

Х. ПРАВЛЕНИЕ ЖСК

80. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется правлением ЖСК.

81. Правление ЖСК вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК.

82. Правление является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию членов ЖСК и подконтрольным Ревизионной комиссии (ревизору). Порядок работы Правления ЖСК и его полномочия регулируются «Положением о работе Правления», которое может быть разработано и утверждено Общим собранием.

83. Правление избирается общим собранием из числа членов ЖСК, входящих в ЖСК, сроком на два года в количестве не менее 5 человек. В случае длительного отсутствия (более 3 месяцев), или выбытия члена правления, правление вправе кооптировать в свой состав члена ЖСК с последующим утверждением его на общем собрании.

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

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

86. 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.

87. Члены ЖСК, избранные в состав правления ЖСК, могут переизбираться неограниченное число раз.

88. 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 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 ЖСК.

89. Голосование на общем собрании членов ЖСК производится поименно по каждой кандидатуре. Процедура голосования при выборе членов Правления тайная.

90. В обязанности правления входит решение следующих вопросов:

90.1. Оперативное руководство текущей деятельностью ЖСК.

90.2. Соблюдение действующего законодательства и требований Устава.

90.3. Контроль над своевременным внесением членами ЖСК установленных обязательных платежей и взносов.

90.4. Составление годового бюджета, смет и отчетов, представление их на утверждение Общему собранию.

90.5. Представительство ЖСК.

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

90.7. Заключение договоров от имени ЖСК, в том числе, договоров на аренду, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в ЖСК.

90.8. Ведение списка членов ЖСК, а также делопроизводства, бухгалтерского

учета и отчетности.

90.9. Созыв и организация проведения общего собрания ЖСК.

90.10. Практическое выполнение решений общего собрания ЖСК.

90.11. Организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания ЖСК.

90.12. 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.

90.13. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ЖСК.

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

92. Заседание правления созывается его председателем.

93. Заседание правления считается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

94. Первое заседание правления, организуемое вслед за каждым отчетно-выборным общим собранием, проводится не позже чем через 10 дней.

95. 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 вручаться каждому члену правления лично или по телефону, или по электронной почте не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

96. 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.

97. Решения, принятые правлением ЖСК, оформляются в виде протоколов заседаний правления ЖСК. Протоколы заседаний правления ЖСК подписываются председателем правления ЖСК и секретарем заседания правления ЖСК.

98. Срок полномочий правления ЖСК истекает в день проведения годового отчетно-выборного общего собрания членов ЖСК, проводимого в пределах срока, указанного в п. 64 настоящего устава.

99. Члены правления ЖСК могут получать в размере, определяемом решением общего собрания членов ЖСК вознаграждение за свою деятельность в правлении ЖСК.

100. Членам правления ЖСК в соответствии с решениями, принятыми общим собранием членов ЖСК, возмещаются расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в правлении ЖСК.

101. Член правления ЖСК исполняет свои обязанности лично и не вправе поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на другое лицо исполнение обязанностей члена правления ЖСК.

102. Членами правления ЖСК (в том числе председателем правления ЖСК), а также бухгалтером не могут являться:

- 1) граждане, имеющие судимость за умышленные преступления;
- 2) граждане, в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;

3) граждане, которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация и индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами).

XI. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК

103. Председатель правления ЖСК избирается сроком на 2 года из числа членов Правления на первом заседании Правления.

104. Председатель обеспечивает выполнение решений правления.

105. Председатель правления имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК, которые для них обязательны.

106. Председатель Правления может быть переизбран досрочно с последующим утверждением решения на Общем собрании.

107. Председатель Правления может быть переизбран, если он войдет в переизбранное Правление, неограниченное число раз.

108. 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.

109. Председатель правления разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положение об оплате их труда.

110. Председатель правления подписывает другие документы от имени ЖСК и протоколы заседания правления.

111. Председатель созывает и ведет заседания правления и лично отвечает за выполнение решений правления и общего собрания.

112. Председатель правления при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение общему собранию или в суде.

113. Председатель осуществляет представительство от имени ЖСК в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях без специальной доверенности.

114. Председатель рассматривает заявления членов ЖСК и ведёт их учёт.

115. 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.

116. 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.

117. Порядок работы Председателя и его дополнительные полномочия регулируются «Положением о Председателе ЖСК», утверждённым общим собранием.

XII. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

118. Для осуществления контроля за деятельностью ЖСК и правления общее собрание избирает ревизионную комиссию (ревизора). Председатель ревизионной комиссии избирается на первом её заседании.

119. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием из числа членов ЖСК или их уполномоченными сроком на два года в количестве не менее 3 человек. Голосование производится поименно. Процедура голосования при выборе членов Правления тайная.

120. 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.

121. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут входить члены правления ЖСК, члены их семьи или их кровные родственники.

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

123. Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК определяется регламентом деятельности (положением о деятельности) ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК, утверждаемым решением общего собрания членов ЖСК.

124. Ревизионная комиссия (ревизор):

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной и административной деятельности ЖСК не реже одного раза в год;

2) осуществляет контроль за его деятельностью, деятельностью его председателя, членов правления и правления в целом;

3) осуществляет контроль за исполнением жилищного и налогового законодательства РФ.

4) представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

5) обеспечивает полную информационную открытость деятельности правления и его председателя, контролирует выполнение ими положений о председателе правления и правлении.

6) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности;

7) докладывает общему собранию обо всех выявленных нарушениях в деятельности правления;

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

125. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию. Перевыборы ревизионной комиссии могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем 30% общего числа членов ЖСК.

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

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

128. По результатам ревизии при создании угрозы интересам ЖСК и его членам, или при выявлении злоупотреблений членов правления ЖСК и председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание ЖСК, или обратиться в право-

охранительные органы или в суд.

129. При окончании срока полномочий правления и не проведении им общего собрания в течение 60 календарных дней, ревизионная комиссия (ревизор) обязана провести общее собрание членов ЖСК в течение последующих 10 календарных дней.

XIII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ ЖСК

130. Члены правления ЖСК, в том числе председатель правления ЖСК, члены ревизионной комиссии (ревизор) ЖСК при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей обязаны действовать в интересах ЖСК, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении ЖСК добросовестно и разумно.

131. Должностные лица ЖСК несут ответственность перед ЖСК за убытки, причиненные ЖСК и (или) членам ЖСК своими виновными действиями (бездействием), а также иную ответственность, установленную федеральными законами.

132. В случае если в соответствии с положениями настоящего устава имущественную ответственность несут несколько должностных лиц ЖСК, их ответственность перед ЖСК является солидарной.

133. ЖСК или член ЖСК имеет право обратиться в суд с иском к должностным лицам ЖСК о возмещении убытков, причиненных ЖСК, в случае, предусмотренном п. 132 настоящего устава.

XIII. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ ЖСК

134. ЖСК ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет, а также раскрывает информацию о деятельности ЖСК в соответствии с законодательством Российской Федерации.

135. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ЖСК подлежит обязательной ежегодной проверке ревизионной комиссией (ревизором) или аудитором.

136. Договор с аудитором заключается от имени ЖСК председателем правления ЖСК или одним из членов правления ЖСК, имеющим соответствующие полномочия, или ревизионной комиссией (ревизором).

137. Годовой отчет ЖСК должен содержать:

1) информацию о ЖСК, в том числе его наименование, местонахождение, сведения о государственной регистрации ЖСК, номера контактных телефонов, номера факсов (при наличии), адреса электронной почты (при наличии);

2) сведения о лицах, входящих в состав органов управления, о ревизионной комиссии (ревизоре) ЖСК, о реквизитах банковских счетов, об аудиторе ЖСК;

4) информацию о финансово-экономическом состоянии ЖСК за каждый финансовый год после завершения текущего финансового года;

5) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность ЖСК.

138. Годовой отчет ЖСК должен быть утвержден общим собранием членов ЖСК после предварительного одобрения такого отчета правлением ЖСК. Годовой отчет ЖСК подписывается председателем правления ЖСК и бухгалтером ЖСК, подтверждающими полноту и достоверность содержащейся в годовом отчете информации. Достоверность информации, содержащейся в годовом отчете ЖСК, должна быть подтверждена также заключением ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК.

XIV. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ЖСК

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

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

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

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОБРАНИЯ
ЖСК "ПОБЕДА"

СЕКРЕТАРЬ СОБРАНИЯ
Протокол собрания ЖСК " _____ " №

От " ___ " _____ 200_г.

ПОЛОЖЕНИЕ О ПРЕДСЕДАТЕЛЕ ЖСК "ПОБЕДА". ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК

Общие положения

1. Председатель является выборным лицом, наделенным управленческими полномочиями.
2. Председатель имеет право одновременно занимать должность Управляющего домами с соответствующим окладом, утверждаемым Общим собранием.
3. Председатель правления может избираться или переизбираться непосредственно на общем собрании или из числа членов правления путем голосования, на срок, установленный Уставом ЖСК, но не более чем на два года. Председатель может быть переизбран на последующие 2 года.
4. Председатель руководит деятельностью правления. Имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК, которые для них обязательны.
5. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания и правления.
6. Председатель действует и подписывает от имени ЖСК платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством, Уставом товарищества подлежат сначала обязательному утверждению Правлением или Общим собранием.
7. Председатель разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания: правила внутреннего распорядка работы Правления и обслуживающего персонала товарищества, а также положение об оплате их труда.
8. Председатель руководствуется в своей работе законодательными и нормативными актами, Уставом ЖСК, настоящей инструкцией, решением общего собрания (правления) и другими документами.
9. Председатель правления является представителем ЖСК без доверенности во всех исполнительных, представительных и судебных органах власти.

Обязанности председателя правления.

Председатель правления обязан:

1. Знать законодательные акты Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, Устав ЖСК, настоящую инструкцию, договоры на обслуживание и предоставление коммунальных и прочих услуг, а также другие документы, относящиеся к деятельности ЖСК.
2. Организовать деятельность правления в соответствии с действующим законодательством, требованиями Устава ЖСК и решениями общего собрания и правления.
3. Выполнять функции по организации обслуживания и ремонта строения, а также предоставления коммунальных и прочих услуг жильцам.
4. Контролировать предоставление жильцам дома коммунальных и других услуг установленного качества.

5. Обеспечить жильцам дома в установленном порядке перерасчет платежей в случае предоставлении коммунальных услуг низкого качества либо их отсутствия.
6. Добиваться от обслуживающих организаций выполнения работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию строения, его инженерного оборудования (устройств) и придомовой территории в соответствии с условиями заключенных с ними договоров.
7. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования, помещений, строений.
8. Обеспечить хранение ордеров, а также копий правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности жильцов на жилые и нежилые помещения.
9. Обеспечить учет и хранение хозяйственных договоров, соглашений о передаче прав по управлению, совместному владению строением и долевого участию в расходах по его содержанию, ремонту и управлению.
10. Выдавать, в пределах своих полномочий, жителям дома расчетные документы за предоставляемые услуги, справки, выписки, акты, копии лицевого счетов и другие документы.
11. Представлять интересы ЖСК в государственных и иных учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией дома.
12. Вести соответствующую техническую документацию на дом, контролировать составление бухгалтерской, статистической и прочей отчетности, проводить банковские операции.
13. Осуществлять контроль деятельности бухгалтерии и руководство ею.
14. Проверять правильность расчетов с жильцами дома за оплату жилья, коммунальных и прочих услуг, а также исполнение ими обязательств по платежам.
15. Своевременно принимать меры в связи с несанкционированным переоборудованием и перепланировкой жильцами дома мест общего пользования, жилых и нежилых помещений.
16. Осуществлять периодический контроль состояния конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства зданий:
 - 16.1. ежемесячно лично контролировать уборку территории домовладений, мест общего пользования;
 - 16.2. ежемесячно совместно с членом правления проверять состояние кровли зданий, технические этажи и системы водостоков;
 - 16.3. ежемесячно совместно с членом правления проверять состояние инженерного оборудования на технических этажах и в подвалах. Обо всех выявленных неисправностях председатель правления обязан сообщать в обслуживающие организации и требовать их устранения.
17. Составлять и обобщать предложения по содержанию и сохранению зданий.
18. Вести прием жителей дома, а также учет и регистрацию жалоб и заявлений, поступивших от них, по вопросам управления зданиями, оформления документов, регистрации и правильности расчетов по платежам, рассматривать их и принимать решения.
19. Осуществлять контроль за проведением текущего или капитального ремонта здания и при необходимости привлекать специалистов сторонних организаций.
20. Организовывать закупку материалов и оборудования, необходимых для текущего ремонта и содержания строений.
21. Контролировать ведение журнала учета и движение материальных средств, принадлежащих ЖСК.
22. Организовывать обучение персонала.
23. Готовить акты на списание материальных средств и представлять их на ут-

верждение правлению.

25.Участвовать в работе инвентаризационных комиссий.

27.Выдавать жителям дома, на основании решения межведомственной комиссии города (района), разрешения:

27.1.на перепланировку и переоборудование жилых и нежилых помещений;

27.2.на переоборудование инженерных сетей;

27.3.на установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

28. Выдавать жителям дома разрешения, согласованные с обслуживающей организацией, на слив воды из систем и приборов отопления, а также приостановку поставки коммунальных услуг.

29. Использовать по решению общего собрания и правления нежилые помещения в интересах ЖСК, не ущемляя при этом прав жителей.

30. По требованию жителей предъявлять документы, регламентирующие деятельность ЖСК.

31. Проводить заседание правления.

32. Вести личный прием членов ЖСК.

33.Требовать от жильцов квартир своевременного обращения к нему при обнаружении им неисправностей внутри квартирного оборудования (свищи, ржавчина, и пр.) и несущих стен (сколы, трещины и пр.).

Права председателя правления

Председатель правления имеет право:

1. Заключать от имени ЖСК с разрешения правления:

1.1.хозяйственные договоры с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими коммунальные и прочие услуги;

1.2.соглашения о передаче прав по управлению, совместному владению строением и долевому участию в расходах по его содержанию, ремонту и управлению с собственниками жилья.

2. Осуществлять контроль за целевым использованием собственниками своих (жилых и нежилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования этих помещений не по назначению.

3.В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических или юридических лиц (при отсутствии собственника в момент аварии), грозящей повреждением имуществу других собственников и владельцев строения, имеет право проникновения в помещение по поручению собственника.

4.В установленном законом порядке возмещать товариществу убытки, понесенные в результате нарушения собственниками жилья уставных обязательств, предусмотренных в Соглашении о передаче прав по управлению, совместному владению строением и долевому участию в расходах по его содержанию, ремонту и управлению, а также иные убытки, причиненные собственником жилья товариществу.

5.Осуществлять подбор персонала с последующим утверждением его на заседании правления.

6.Руководить деятельностью персонала.

7.Давать членам правления отдельные поручения и требовать их выполнения.

8. Право решающего голоса при голосовании на заседании правления при равенстве голосов.

9. Досрочно освободить занимаемую должность.

Председателю правления дополнительно могут быть предоставлены правлением следующие права:

- самостоятельно распоряжаться определенной суммой денежных средств, установленных решением общего собрания товарищества, для оплаты канцелярских принадлежностей, регистрационных сборов и т.п.;
- представлять лично интересы товарищества во всех судебных, государственных и общественных и других организациях;
- предъявлять иски в суд в случае невыполнения домовладельцами своих обязательств или нарушения ими законодательства;
- оформлять и выдавать жильцам дома документы установленных образцов;
- осуществлять подбор персонала;
- единолично руководить деятельностью персонала;
- подбирать подрядные организации на конкурсной основе.

Председатель правления не имеет права:

1. Производить платежи, не утвержденные правлением, а также не предусмотренные сметой.
2. Входить в квартиры жильцов дома без их волеизъявления.
3. Увольнять работников без решения правления.
4. Выполнять решения общего собрания и правления, если они противоречат действующему законодательству.
5. Заключать договоры без конкурсной основы, а в случае сдачи в аренду собственности без 2-х независимых риэлторских оценок (или аргументированной оценки рынка на день аренды) и решения правления.

Ответственность председателя правления.

Председатель правления несет персональную ответственность:

- за организацию делопроизводства в правлении;
- за организацию учета и хранения документации;
- за правильность заключения договоров;
- за принятие решений по содержанию и эксплуатации строения;
- за открытость решений Правления и их доступность каждому Собственнику.
- за законность и сроки работы с заявлениями собственников.
- за своевременность и полноту оплаты налогов.

Председатель правления освобождается от занимаемой должности в случае неисполнения обязанностей, предусмотренных Уставом, а также по основаниям, изложенным в КЗоТ РФ.

Квалификационные требования.

Высшее (среднее) образование или опыт работы в аналогичной должности не менее одного года. Обязательное обучение на курсах по управлению, содержанию и эксплуатации здания.

Порядок избрания председателя правления

Председатель правления - выборное лицо. Он считается выбранным:

- общим собранием, если за него проголосовало большинство присутствующих на общем собрании, при условии наличия кворума;
- правлением, если за него проголосовало большинство членов правления.

Председатель правления избирается на срок, установленный уставом, не более чем на два года подряд.

Через два года Председатель может быть переизбран повторно на 2 года

Председатель правления в случае неудовлетворительной работы может быть освобожден досрочно:

- Решением Общего собрания.
- Правлением

Отстранение происходит по представлению Ревизионной Комиссии или членов инициативной группы (10% от числа членов ЖСК) квалифицированным большинством (две трети Правления).

Положение о Правлении ЖСК "Победа"

Правление ЖСК имеет право:

- контролировать и обеспечивать своевременное внесение членами ЖСК установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять годовой план, бюджет, смету и отчеты;
- заключать договоры от имени ЖСК;
- представлять интересы ЖСК во всех судебных, государственных, общественных и других организациях;
- управлять ЖСК или заключать договоры на управление;
- нанимать рабочих и служащих для управления и обслуживания домов, а также увольнять их;
- заключать договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества домов;
- вести списки членов ЖСК, делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность;
- распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счету в банке, в соответствии с утвержденной сметой;
- созывать и организовывать проведение общего собрания;
- предоставлять общему собранию членов ЖСК на утверждение должностные инструкции лиц, наделенных управленческими функциями.

Дополнительно по решению общего собрания на правление могут возлагаться обязанности:

- подготовка изменений и дополнений в устав ЖСК;
- сдача в аренду на конкурсной основе нежилых помещений, согласно условиям и требованиям, установленным общим собранием ЖСК или соглашением собственников общего имущества дома;
- получение доходов от хозяйственной деятельности и распоряжение ими согласно смете, а также направлениям, условиям и требованиям, установленным общим собранием;
- установление размера разовых платежей на покрытие образовавшихся мотивированных издержек;
- распоряжение ограниченными финансовыми средствами ЖСК, выделенными в отдельный фонд и не входящими в годовую смету, для производства аварийных и срочных работ и др.