

Утвержден
на общем собрании Учредителей
Протоколом № 1 от 17.04.2018

УСТАВ
Жилищно-строительный кооператив
«Грей»

г.Москва, 2018

УСТАВ

Жилищно-строительный кооператив «Грей»

1. Общие положения.

1.1 Жилищно-строительный кооператив «Грей» создан и действует в соответствии со ст. 291 Гражданского Кодекса РФ, ст. 110 Жилищного Кодекса РФ, ФЗ-129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», а также и иными законодательными актами РФ, законодательством г. Москвы и Уставом кооператива.

Кооператив образован на базе многоквартирного дома по адресу город Москва, улица Авиационная, дом 79, построенного в 2001 году и введенного в эксплуатацию в 2001 году, входящего в состав жилого комплекса «Алые паруса», и создан решением собрания учредителей (протокол № 1 от 17 апреля 2018 г.) с целью удовлетворения потребностей граждан и юридических лиц в жилищном и специализированном жилом фонде, культурных, образовательных и досуговых объектах, а также в соответствии с решением общего собрания собственников помещений для создания общего имущества, для совместного управления жилыми, специализированными жилыми и нежилыми помещениями, обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом, и благоустройства территории в соответствии с жилищным, земельным, гражданским законодательством РФ, иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские правоотношения и жилищные правоотношения.

Многоквартирный дом построен по индивидуальному проекту, имеет этажность от 29 до 35 этажей, 3 подъезда, 18 лифтов, 524 помещения, в том числе 504 жилых и 20 нежилых.

Общая площадь дома 104986 м², общая площадь жилых помещений 75409 м².

Кадастровый номер земельного участка 77:08:0009004:32, площадь земельного участка, входящая в состав общего имущества в многоквартирном доме, 22801 кв.м. Многоквартирный дом имеет класс энергетической эффективности В+.

Полное наименование юридического лица: Жилищно-строительный кооператив «Грей».

Сокращенное наименование юридического лица: ЖСК «Грей».

1.2 Местонахождение ЖСК:

123182, Москва, Авиационная улица, д.79, этаж 1, пом. VIII, ком. 2.

1.3 ЖСК является некоммерческой организацией, ЖСК вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с жилищным, градостроительным и гражданским законодательством РФ. Средства, полученные ЖСК в результате хозяйственной деятельности, по решению Общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом ЖСК или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам и не подлежат распределению между членами ЖСК в виде дивидендов.

1.4 ЖСК является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.5 ЖСК может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы членов ЖСК в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

1.6 Имущество ЖСК состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав земельно-имущественного комплекса, приобретенного на средства, состоящие из

вступительных, паевых или иных взносов, обязательных платежей членов ЖСК и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства ЖСК могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, компенсаций и субсидий в соответствии с законодательством Российской Федерации, за счет штрафов, пени, за счет кредитов, ссуд и иных заемных поступлений .

1.7 ЖСК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.8 ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов.

1.9 ЖСК руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством РФ, а при наличии договоров с органами исполнительной власти и местного самоуправления также и этими договорами, решениями общего собрания членов ЖСК.

1.10 Учредителями ЖСК являются физические лица, действующие совместно, в соответствии с протоколом общего собрания № 1 от 17 апреля 2018 г.

2. Цели и предмет деятельности.

2.1 ЖСК создается в недвижимом имуществе с целью удовлетворения потребностей граждан в жилье, образовании и досуге, а также создания общего имущества для совместного управления жилыми и нежилыми помещениями, обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости.

2.2 Предметом деятельности ЖСК является:

- управление жилищным фондом, специализированным жилым фондом и нежилыми помещениями, обслуживание, эксплуатация, обеспечение сохранности и ремонта недвижимого имущества и бытовое обслуживание;
- строительство, реконструкции с надстройкой и обстройкой дома, капитального ремонта и нового строительства капитальных и некапитальных объектов, включая культовые, досуговые, спортивные объекты, а также основных и дополнительных помещений и объектов общего имущества и их реконструкция;
- сдача в аренду, в наем, либо продажа недвижимого имущества, и находящегося в собственности ЖСК, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и улучшения данного имущества;
- обеспечение жителей и пользователей коммунальными и прочими бытовыми услугами;
- защита и представление общих интересов собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, территориальных общинах, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- обеспечение соблюдения членами ЖСК, а также арендаторами и нанимателями, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов ЖСК;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, текущему и капитальному ремонту здания, надстройке, пристройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды ЖСК в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Законами Российской Федерации и направление полученных доходов на решение уставных задач ЖСК;
- изменение границ недвижимого имущества, регистрация необходимых поправок к паспортам домовладения и земельно-имущественного комплекса;
- представление интересов ЖСК в качестве истца и ответчика в судах, арбитражных и третейских судах.

3. Права и обязанности ЖСК.

- 3.1 ЖСК имеет право:
- 3.1.1 Заключать договоры на строительство, реконструкцию, управление, обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности ЖСК, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.
 - 3.1.2 Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ЖСК, получив для этого в случае необходимости лицензии на соответствующие виды деятельности.
 - 3.1.3 Определять бюджет ЖСК на год, включая расходы на строительство, реконструкцию, текущий и капитальный ремонт, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, включая взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации.
 - 3.1.4 Устанавливать размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена ЖСК на основании законодательных актов Российской Федерации, настоящего Устава и решений общего собрания.
 - 3.1.5 Пользоваться кредитами банков с согласия общего собрания членов ЖСК.
 - 3.1.6 Иметь в собственности помещения и земельные участки в земельно-имущественном комплексе.
 - 3.1.7 Выполнять работы и оказывать услуги членам ЖСК.
 - 3.1.8 Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги.
 - 3.1.9 Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса ЖСК в связи с физическим и моральным износом.
 - 3.1.10 С согласия общего собрания или по его поручению - правления строить, надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности ЖСК, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.
 - 3.1.11 Получать в собственность, аренду земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами и нормами застройку на прилегающем и выделенном земельных участках, с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.
 - 3.1.12 Предъявлять иски к членам ЖСК при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законным способом в соответствии с бюджетом ЖСК. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения жителями обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном гражданским законодательством, в том числе судебном.

- 3.1.13 Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности ЖСК.
- 3.2 ЖСК обязан:
- 3.2.1 Выполнять требования Жилищного Кодекса РФ, Гражданского Кодекса РФ, иных законодательных актов Российской Федерации, а также настоящего Устава и решений Общего Собрания ЖСК.
- 3.2.2 Выполнять договорные обязательства по договорам, одобренным правлением ЖСК, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 3.2.3 Обеспечивать выполнение членами ЖСК обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания членов ЖСК.
- 3.2.4 Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, обеспечивать контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.
- 3.2.5 Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав земельно-имущественного комплекса, а также на иные работы и услуги. Заключать договоры с предприятиями, частными лицами организациями и производить своевременную оплату их услуг.
- 3.2.6 Обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в земельно-имущественном комплексе, распределении между собственниками издержек по содержанию и ремонту общего имущества.
- 3.2.7 Пресекать всеми законными способами действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.
- 3.2.8 Представлять интересы членов ЖСК в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством РФ, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.
- 3.2.9 Правлению ЖСК делегировано право и обязанность по разработке порядка использования системы или информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в жилищном кооперативе, с учетом функции указанных систем с соответствии с требованием п.1.1 ст. 113 ЖК РФ.

4. Общее имущество членов кооператива.

4.1 Общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности в соответствии с жилищным, гражданским законодательством и иными нормативными актами РФ являются: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, галереи, арки, крыша, чердак, технические этажи, технические подвалы, подземные сооружения, гаражи, парковочные места, комнаты охраны и обслуживающего персонала, несущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное имущество и оборудование дома, находящееся за пределами или внутри помещений, прилегающие земельные участки в установленных границах, многолетние зеленые насаждения, водоемы, бассейны, спортивные сооружения, детские площадки, иные объекты капитального и некапитального строительства, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие его использованию, включающие пустующие бесхозные помещения..

4.2 Общее имущество находится в общей долевой собственности.

4.3 По решению общего собрания собственников помещений, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование третьему лицу или лицам (например, жилищному кооперативу,

товариществу собственников жилья, ассоциации товариществ собственников жилья и др.), если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений и членов ЖСК.

4.4 В случае смерти члена ЖСК преимущественное право на вступление в члены ЖСК имеет его супруг. Наследник члена ЖСК, имеющий право на собственность и проживающие совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены ЖСК в случае, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены ЖСК. Преимущественные права вступления в члены ЖСК определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5 Члены ЖСК и собственники помещений, не являющиеся членами ЖСК несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством и решениями общего собрания, определяющие расходный бюджет по содержанию и ремонту дома.

4.6 Пай члена ЖСК - установленная плата члена ЖСК при участии члена ЖСК в приобретении, строительстве, реконструкции, последующем содержании объекта недвижимости, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае - долю голосов на общем собрании членов ЖСК. Пай определяет долю голосов на общем собрании учредителей до государственной регистрации ЖСК, и членов ЖСК после его государственной регистрации. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

4.7 Паевые взносы членов ЖСК (далее - пай) могут быть внесены по решению общего собрания членов ЖСК в форме денежного эквивалента или путем трудового участия (например, строительные материалы, работы и т.п.). Пай члена ЖСК может быть передан (переуступлен) от одного члена ЖСК к другому члену ЖСК. При выходе члена ЖСК из ЖСК пай должен быть приобретен новым членом ЖСК. Пай нового члена ЖСК (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равен паю предшествующего члена ЖСК.

4.8 В случае смерти члена ЖСК преимущественное право на вступление в члены ЖСК имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая. Наследник члена ЖСК, имеющий право на часть пая и проживающие совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены ЖСК в случае, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены ЖСК. Преимущественные права вступления в члены ЖСК определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.9 Члену ЖСК, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из ЖСК, выплачивается сумма его пая в двухмесячный срок со дня принятия ЖСК решения об исключении члена ЖСК. Условия выплаты пая исключенному члену ЖСК определяются решением общего собрания ЖСК и оформляются протоколом. Член ЖСК, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из ЖСК по основаниям грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных действующим жилищным законодательством и Уставом ЖСК, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме ЖСК и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия ЖСК решения об исключении такого члена из ЖСК.

5. Членство в ЖСК.

5.1 Членами ЖСК в соответствии с жилищным законодательством являются и могут являться физические и юридические лица, действующие совместно, членство которых оформляется в соответствии с протоколом общего собрания членов ЖСК.

5.2 Членство в ЖСК возникает у учредителей ЖСК с момента государственной регистрации ЖСК в установленном порядке, а в дальнейшем (после регистрации ЖСК) все лица, признающие Устав ЖСК и желающие получить членство в ЖСК, становятся членами ЖСК по

добровольному согласию путем подачи заявления в правление ЖСК о приеме в члены ЖСК, подписания протокола решения общего собрания членов ЖСК о принятии и с момента оплаты вступительного взноса. Заявление о приеме в члены ЖСК правление ЖСК рассматривает в срок, не более одного месяца.

5.3 Членство в ЖСК прекращается в случае:

5.4 смерти гражданина, являющегося членом ЖСК; выхода члена ЖСК;

5.5 ликвидации юридического лица, являющегося членом ЖСК; исключения члена ЖСК; ликвидации ЖСК.

5.6 Заявление члена ЖСК о добровольном выходе из ЖСК рассматривается правлением ЖСК в срок 1 месяц. Член ЖСК может быть исключен из ЖСК по основаниям грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных действующим жилищным законодательством и Уставом ЖСК. В случае смерти члена ЖСК право на вступление в члены ЖСК имеют его наследники по решению общего собрания членов ЖСК.

6. Права и обязанности членов ЖСК.

6.1 Член ЖСК обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское и градостроительное законодательство РФ, Правила проживания, а также другие решения, принятые общим собранием членов ЖСК;
- соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания, вносить взносы, определяемые общим собранием;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории.
- не совершать действий, нарушающих интересы ЖСК и его членов.

6.2 Член ЖСК имеет право:

- участвовать в деятельности ЖСК как лично, так и через своего представителя, в том числе избирать и быть избранными в органы управления и контроля ЖСК;
- получать информацию о деятельности Правления и о бухгалтерии;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК, устранению недостатков в работе органов управления;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
- сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством РФ;
- производить отчуждение (продажу, мену, дарение), либо учреждать доверительное управление принадлежащих ему паев, долей и помещений;
- завещать в установленном порядке принадлежащие ему паи, жилую и нежилую площадь;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

6.3 Правовое положение членов ЖСК определяется в соответствии с главой 12 Жилищного Кодекса РФ.

6.4 Член ЖСК, систематически не исполняющий или не надлежащим образом исполняющий обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей и задач ЖСК, по основаниям грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных действующим жилищным законодательством и Уставом ЖСК, может быть исключен из ЖСК.

7. Органы управления ЖСК.

7.1 Высшим органом управления ЖСК является общее собрание членов ЖСК (конференция членов ЖСК, если число участников общего собрания членов ЖСК более пятидесяти).

7.2 Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляет Правление, возглавляемое Председателем Правления.

7.3 Контроль за работой Правления и председателем Правления, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания членов ЖСК осуществляет Ревизионная комиссия.

8. Общее собрание (конференция) членов ЖСК.

8.1 Организация общего собрания:

8.1.1 Уведомление о проведении общего собрания направляется Правлением (Председателем Правления) ЖСК или лицом (лицами), по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому члену под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

8.1.2 В уведомлении о проведении общего собрания указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания.

8.1.3 К информации и/или материалам, подлежащим предоставлению членам кооператива при подготовке проведения общего собрания членов кооператива, относится:

- годовой отчет кооператива, отчет о деятельности правления кооператива, заключения ревизионной комиссии кооператива по результатам проверки годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;
- акт ревизионной комиссии о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК или аудиторское заключение;
- сведения о кандидате (кандидатах) в члены правления кооператива и ревизионную комиссию кооператива;
- проект вносимых в устав кооператива изменений или проект устава кооператива в новой редакции;
- проекты внутренних документов кооператива, проекты решений правления членов кооператива, подлежащие утверждению общим собранием членов кооператива;
- проекты решений по вопросам повестки заседания общего собрания членов кооператива;
- иные документы по вопросам повестки заседания общего собрания членов кооператива.

8.1.4 Информация и (или) материалы, указанные в пункте 8.1.3 настоящего устава, должны предоставляться всем членам кооператива для ознакомления в помещении правления кооператива со дня направления членам кооператива сообщения о проведении общего собрания членов кооператива. Такие информация или материалы по заявлению члена кооператива могут быть предоставлены в электронном виде, в том числе по электронной почте. Правление кооператива по требованию члена кооператива обязано предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая кооперативом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

8.1.5 Созыв общего собрания членов кооператива осуществляется правлением кооператива. В случае, если в установленные сроки созыв общего собрания членов кооператива правлением кооператива не осуществлен, созыв очередного общего собрания членов кооператива осуществляется по требованию ревизионной комиссии кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее 10 процентов общего числа

членов кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива.

8.1.6 Общее собрание членов ЖСК может проводиться в форме совместного присутствия (очная форма). В случае отсутствия кворума на собрании в очной форме, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой дня могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений членов ЖСК, поставленных на голосование.

Общее собрание членов кооператива может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможности передачи решений членов кооператива в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания в очно-заочной форме.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем) или в форме очно-заочного голосования, считаются члены кооператива, решения которых получены до даты окончания их приема.

8.1.7 Каждый член ЖСК на общем собрании обладает равным количеством голосов.

8.1.8 Общее собрание правомочно, если в нем приняли участие члены ЖСК и/или их представители, обладающие более, чем 50 % голосов членов ЖСК.

8.1.9 Вновь назначенное общее собрание в очной форме может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 20 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

8.1.10 Общее собрание в очной форме ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующий может быть избран из членов ЖСК. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

8.1.11 Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов ЖСК или их представителей и оформляется протоколом.

8.2 Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов ЖСК, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

8.3 Годовое общее собрание членов ЖСК проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов ЖСК может быть созвано по инициативе Правления (Председателя Правления), не менее 10% членов ЖСК, а также по требованию ревизионной комиссии.

8.4 К исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК относятся:

8.4.1 Внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК, кроме таких изменений в Устав, которые регистрируются при вступлении в ЖСК новых членов в заявительном порядке и являются компетенцией правления ЖСК;

8.4.2 Решение о реорганизации и ликвидации ЖСК;

8.4.3 Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ЖСК собственникам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

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

8.4.5 Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

8.4.6 Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК;

8.4.7 Введение ограничений на использование общего имущества;

8.4.8 Избрание правления и ревизионной комиссии;

- 8.4.9 Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 8.4.10 Установление размера обязательных платежей, паев и взносов членов ЖСК;
- 8.4.11 Образование специальных фондов ЖСК, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта комплекса и оборудования;
- 8.4.12 Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии ЖСК;
- 8.4.13 Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка и положения об оплате труда обслуживающего персонала ЖСК;
- 8.4.14 Определение размера вознаграждения членам правления ЖСК.

8.5 Уставом ЖСК к компетенции общего собрания членов ЖСК может быть также отнесено решение иных вопросов.

8.6 Общее собрание имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

8.7 Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 2-6 пункта 8.4. настоящего Устава, принимаются не менее, чем тремя четвертями голосов от общего числа голосов членов ЖСК. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов ЖСК или их представителей, присутствующих на собрании.

8.8 Норма представительства на конференцию:

- если число членов ЖСК более пятидесяти и до ста членов, - один представитель от двух членов;

- если число членов ЖСК более ста и до ста пятидесяти, - один представитель от трех членов;

- если число членов ЖСК более ста пятидесяти и до двухсот, - один представитель от четырех членов;

- если число членов ЖСК более двухсот и до двухсот пятидесяти, - один представитель от пяти членов;

- если число членов ЖСК более двухсот пятидесяти и до трех сот, - один представитель от шести членов;

- если число членов ЖСК более трех сот и до трехсот пятидесяти, - один представитель от семи членов;

- если число членов ЖСК более трехсот пятидесяти и до четырех сот, - один представитель от восьми членов;

- если число членов ЖСК более четырех сот и до четырехсот пятидесяти, - один представитель от девяти членов;

- если число членов ЖСК более четырехсот пятидесяти и более, - один представитель от десяти членов;

8.9 Порядок выборов представителей и реестр представителей на конференцию определяет и формирует Правление ЖСК своим решением.

8.10 Правлению ЖСК делегируется право менять норму представительства своим решением с последующим утверждением на общем собрании членов ЖСК.

9. Правление ЖСК.

9.1 Правление ЖСК, в количестве не менее 5 человек избирается из числа членов ЖСК общим собранием на срок, установленный настоящим Уставом - не менее трех месяцев, но не более, чем на 2 года, и осуществляет руководство текущей деятельностью ЖСК по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

9.2 Правление (председатель правления) является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию членов ЖСК.

9.3 Правление возглавляет Председатель Правления, избираемый из числа членов ЖСК на общем собрании членов ЖСК, или Правлением (по решению общего собрания членов ЖСК) на заседании Правления.

9.4 В обязанности Правления входят:

- соблюдение ЖСК действующего законодательства и требований Устава; контроль за своевременным внесением членами ЖСК установленных паев, платежей и взносов;
- составление годового бюджета ЖСК, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени ЖСК; представительство ЖСК;
- управление земельно-имущественным комплексом или заключение договоров на управление;
- наем для выполнения управленческих функций профессиональных Управляющих, с определением их степени ответственности, рабочих и служащих для обслуживания земельно-имущественного комплекса и увольнение их;
- оформлением для Управляющих определенных полномочий посредством выдачи доверенностей и приказов;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию, строительство и ремонт недвижимого имущества;
- ведение списка членов ЖСК, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- контроль за исполнением решений общего собрания и правления ЖСК;
- утверждение должностных инструкций, прав и обязанностей работников ЖСК;
- установление порядка подготовки и создания документов ЖСК, а также процедур движения документов ЖСК, исключающего их использование против интересов членов ЖСК, их имущества и интересов ЖСК; выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ЖСК;

9.5 Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

9.6 Очередное заседание правления созывается председателем не реже одного раза в месяц, внеочередное - по требованию не менее трети членов правления.

9.7 Правление имеет право:

- распоряжаться средствами ЖСК, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом;
- самостоятельно распоряжается определенной общим собранием членов ЖСК суммой денежных средств для оплаты работ и услуг при наступлении непредвиденных чрезвычайных обстоятельств (авария, пожар, стихийное бедствие, теракт и т.п.);
- переизбирать председателя правления в любое время и на любой срок, но не более, чем на срок действия полномочий данного состава правления;
- устанавливать права и обязанности председателя правления и управляющего в пределах полномочий самого правления;
- готовить изменения, дополнения, новые редакции устава ЖСК для утверждения их общим собранием;
- принимать заявления от лиц, желающих вступить в члены ЖСК или выйти из него, и проводить перерегистрацию документов в связи со вступлением новых членов ЖСК;
- устанавливать регламент заседаний правления;
- рекомендовать общему собранию для утверждения размер вознаграждений для членов правления и управляющего (по доверенности) по итогам их работы за год;
- создавать комиссии и определять их состав и порядок работы; предъявлять иски в судах, арбитражных судах при неисполнении или недобросовестном исполнении членами ЖСК и иными лицами своих обязательств или при нарушении ими правил проживания и нормативных актов РФ и субъекта РФ.

9.8 Заверение протокола заседания правления производится подписью председателя правления и секретаря заседания.

9.9 Членами правления кооператива (в том числе председателем правления кооператива), а также главным бухгалтером (бухгалтером при отсутствии в штате главного бухгалтера) кооператива могут являться только лица, удовлетворяющие требованиям Жилищного Кодекса РФ к должностным лицам кооператива (ст.116.1 ЖК РФ).

10. Председатель Правления ЖСК.

10.1 Председатель Правления избирается из числа членов ЖСК решением общего собрания членов ЖСК, либо решением Правления (в таком случае полномочия Правления должны быть оформлены решением общего собрания ЖСК).

10.2 Председатель правления обязан самостоятельно:

- выполнять требования законодательства РФ, Устава ЖСК, решений общего собрания и Правления, относящиеся к его деятельности в ЖСК; контролировать исполнение решений общего собрания и правления; осуществлять контроль за сохранностью общего имущества и использованию его по целевому назначению;
- обеспечивать учет и хранение учредительных документов, протоколов общего собрания, заседаний правления, договоров и иных обязательств ЖСК;
- созывать правление не реже одного раза в месяц или в иной срок, принятый правлением;
- подписывать договоры, платежные документы и обязательства ЖСК на основании решений правления, оформленных протоколом; готовить повестку заседаний правления и согласовывать с другими членами правления не позднее, чем за двое суток до заседания правления; подписывать протоколы заседаний правления;

10.3 Председатель правления имеет право:

- давать указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК, которые для них обязательны, а также контролировать их исполнение;
- представлять интересы ЖСК в органах государственной власти, местного самоуправления, в контактах с юридическими и физическими лицами;
- предлагать на утверждение правлению положение об оплате труда управляющего, обслуживающего персонала ЖСК и т.п.;
- осуществлять иные властные полномочия, не ограниченные решениями общего собрания и правления ЖСК.

10.4 Без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы, подписывает платежные документы и совершает сделки, за исключением сделок, на совершение которых требуется одобрение правления кооператива или принятие решения общего собрания членов кооператива.

10.5 При регистрации ЖСК первый председатель правления избирается сроком на 6 месяцев.

11. Ответственность должностных лиц кооператива.

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

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

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

11.4 Кооператив или член кооператива имеет право обратиться в суд с иском к должностным лицам кооператива о возмещении убытков, причиненных кооперативу, в случае, предусмотренном пунктом 11.2 настоящего устава.

12. Ревизионная комиссия.

12.1 Ревизионная комиссия (либо единолично Ревизор) избирается общим собранием из числа членов ЖСК (за исключением членов Правления) не более, чем на 2 года.

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

12.3 Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов ЖСК;
- созывает, в случае необходимости, внеочередное общее собрание членов ЖСК.

13. Средства ЖСК.

13.1 Средства ЖСК состоят из:

- вступительных паевых и иных взносов, обязательных платежей, направленных на реализацию уставных целей и задач;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги, иных дотаций;
- компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренных действующим законодательством;
- доходов от хозяйственной деятельности;
- средств специальных фондов;
- прочих поступлений.

13.2 Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения общего собрания членов ЖСК.

13.3 Решением общего собрания членов ЖСК может образовываться специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием.

13.4 Вступительный взнос вносится после написания заявления о вступлении в ЖСК и вносится в срок не позднее одного месяца с момента написания заявления.

13.5 Размер вступительного взноса на момент регистрации ЖСК составляет 5500 рублей и может быть изменен правлением ЖСК с последующим утверждением на общем собрании (конференции) ЖСК.

14. Прекращение деятельности ЖСК.

14.1 Прекращение деятельности ЖСК возможно в форме реорганизации либо ликвидации.

14.2 ЖСК по решению общего собрания его членов (конференция членов ЖСК, если число участников общего собрания членов ЖСК более пятидесяти) может быть преобразован в

товарищество собственников жилья. При реорганизации ЖСК его права и обязанности переходят к правопреемникам (товарищество собственников жилья, товарищество собственников жилья в строящихся многоквартирных домах, ассоциация товариществ собственников жилья и др.) в соответствии с передаточным актом.

14.3 ЖСК ликвидируется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

14.4 Порядок ликвидации ЖСК:

14.4.1 Управление ЖСК переходит от Правления (председателя правления) ЖСК к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

14.4.2 Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации ЖСК, порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее, чем за два месяца со дня публикации о ликвидации ЖСК.

14.4.3 Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации ЖСК.

14.4.4 По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ЖСК, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

14.4.5 Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов ЖСК (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение о его ликвидации.

14.4.6 Если имеющиеся у ликвидируемого ЖСК денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу всего или части имущества ЖСК с публичных торгов в порядке, установленном действующим Законодательством РФ.

14.4.7 Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого ЖСК производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной Гражданским Кодексом РФ.

14.4.8 После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов ЖСК или органом, принявшим решение о ликвидации ЖСК.

14.4.9 При ликвидации ЖСК недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется в соответствии с паями членов ЖСК либо в ином порядке, установленном решением общего собрания членов ЖСК по отдельным видам имущества.

14.4.10 Ликвидация ЖСК считается завершённой, а ЖСК - прекратившим существование после внесения об этом записи в ЕГРЮЛ.

15. Заключительные положения.

15.1 Устав утверждается общим собранием учредителей ЖСК и вступает в силу с даты государственной регистрации ЖСК в качестве юридического лица.

15.2 Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов ЖСК, принятого большинством голосов членов ЖСК или их представителей, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить жилищному законодательству и другим законодательным актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.

15.3 Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу.

15.4 Расходы по созданию и регистрации ЖСК делятся поровну между членами ЖСК.