

УТВЕРЖДЕН
решением общего Собрания членов
ЖСК «Большевик-2»
от «2» октября 2014 года.

У С Т А В

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

«БОЛЬШЕВИК -2»

г. Москва

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1. Настоящий Устав определяет предмет, цели и основы деятельности жилищно-строительного кооператива «Большевик-2».
- 1.2. Настоящая редакция Устава утверждена Решением Общего собрания членов ЖСК от 2 октября 2014 года (Протокол №28).
- 1.3. Положения настоящего Устава не имеют обратной силы и распространяются на отношения, возникшие после его принятия. В случае изменений в законодательстве и противоречий им положений настоящего Устава, применяется соответствующий законодательный акт.
- 1.4. Жилищно-строительный кооператив "Большевик-2", далее именуемый ЖСК, был организован в Ленинском районе города Москвы в 1971 году и утвержден исполкомом Ленинского райсовета депутатов трудящихся города Москвы (протокол № 14 от 7 апреля 1971 года). ЖСК внесен в Единый государственный реестр юридических лиц, зарегистрированных до 01 июля 2002 года (ОГРН года).
- 1.5. ЖСК является некоммерческой организацией, объединяющей физических и юридических лиц на основе членства, для совместного управления, владения, пользования, распоряжения, обеспечения сохранности и эксплуатации имущества в многоквартирном доме по адресу: 119034, г. Москва, Гагаринский переулок, дом 21, далее именуемый МКД, а также осуществления иной деятельности, направленной на создание благоприятных условий проживания граждан.
- 1.6. Полное наименование: Жилищно-строительный кооператив "Большевик-2".
- 1.7. Сокращенное наименование: ЖСК "Большевик-2".
- 1.8. Место нахождения юридического лица: Российская Федерация, город Москва, Гагаринский переулок, дом 21.
- 1.9. Почтовый адрес: Российская Федерация, 119034, город Москва, Гагаринский переулок, дом 21.
- 1.10. Правовое положение ЖСК, порядок его деятельности, реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности членов ЖСК определяются в соответствии с действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями органов управления ЖСК.
- 1.11. ЖСК является юридическим лицом с момента государственной регистрации, самостоятельно решающим вопросы своей деятельности на основании действующего законодательства, Устава и решений органов управления ЖСК.
- 1.12. ЖСК имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печать, угловой штамп, бланки и другие реквизиты юридического лица.
- 1.13. ЖСК, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. ЖСК имеет право осуществлять предпринимательскую деятельность и от своего имени совершать любые сделки, приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности для достижения уставных целей, ради которых он создан. Доходы, получаемые ЖСК от предпринимательской деятельности используются по решению Общего собрания членов ЖСК на цели, предусмотренные настоящим Уставом.
- 1.14. ЖСК действует в интересах своих членов, собственников, владельцев и пользователей помещений в МКД в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в отношениях с юридическими и физическими лицами.
- 1.15. ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ЖСК не несут ответственности по обязательствам ЖСК.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

2.1 Предметом деятельности ЖСК является: управление МКД содержание, владение, пользование, распоряжение имуществом в МКД, обеспечение собственников, владельцев и пользователей помещений в МКД коммунальными и прочими услугами, а также осуществление иной деятельности, направленной на создание благоприятных условий проживания граждан.

2.2 Основными целями деятельности ЖСК являются:

2.2.1 Обеспечение надлежащей эксплуатации МКД силами ЖСК, либо заключение в интересах собственников помещений и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2.2.2 Организация обслуживания, содержания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в МКД и имущества ЖСК;

2.2.3 Организация проведения капитального ремонта при принятии соответствующего решения Общим собранием собственников помещений;

2.2.4 Организация обеспечения коммунальными и прочими услугами, а также работами, соответствующими предмету деятельности ЖСК, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими и другими организациями в интересах и за счет членов ЖСК, собственников помещений, иных потребителей в МКД;

2.2.5 Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на МКД, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

2.2.6 Реализация членами ЖСК, собственниками жилых и нежилых помещений прав и обязанностей по владению, пользованию и распоряжению в пределах, установленных законодательством, имуществом ЖСК и общим имуществом в МКД;

2.2.7 Аккумулирование финансовых средств и материальных ресурсов членов ЖСК и собственников помещений в МКД, не являющихся членами ЖСК, для ведения уставной деятельности, в том числе на специальных счетах и в резервных фондах;

2.2.8 Сдача в наем или аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности ЖСК и общего имущества в МКД;

2.2.9 Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями, правил, пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, в том числе, утвержденных Общим собранием членов ЖСК, собранием собственников.

2.2.10 Осуществление иной хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЖСК.

3.1 Для достижения определенных уставом целей ЖСК имеет право:

3.1.1 Самостоятельно распоряжаться средствами ЖСК в соответствии с годовым финансово-хозяйственным планом;

3.1.2 Заключать договоры на оказание коммунальных и других услуг, а также контролировать выполнение этих услуг;

3.1.3 Определять смету доходов и расходов ЖСК на год (финансовый план), в том числе, в отношении расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затрат на капитальный ремонт МКД, взносов и отчислений в резервный фонд и другие фонды, а также расходов на другие установленные уставом ЖСК цели;

3.1.4 Заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества собственников и

имущества ЖСК;

3.1.5 Самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и других организаций, физических и юридических лиц, а также заключать с ними договоры в интересах и за счет собственников помещений;

3.1.6 Осуществлять начисления собственникам, сбор и перечисление обязательных и других платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и другим организациям, физическим и юридическим лицам, в соответствии с заключенными договорами;

3.1.7 Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам;

3.1.8 Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в МКД, а также проводить расчет расходов на его проведение;

3.1.9 Осуществлять проверку технического состояния общего имущества дома;

3.1.10 Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на МКД, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством;

3.1.11 Выполнять работы для собственников помещений в МКД и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности;

3.1.12 Составлять перечень общего имущества в МКД;

3.1.13 Осуществлять страхование имущества ЖСК и общего имущества;

3.1.14 Организовывать собственные службы для управления и обслуживания дома, прилегающей территории;

3.1.15 Заключать трудовые договоры в качестве работодателя;

3.1.16 Выступать от имени арендодателя (наймодателя) в договорах аренды (найма) объектов общего имущества и имущества ЖСК;

3.1.17 Сдавать в аренду (наем) объекты имущества в МКД, назначать арендную плату, плату за наем.

3.1.18 По решению Правления передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги;

3.1.19 Осуществлять деятельность, направленную на проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории МКД;

3.1.20 Вступать в члены общественных организаций, ассоциаций (союзов) объединяющих жилищные организации;

3.1.21 Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности.

3.2 ЖСК обязан:

3.2.1 Обеспечить выполнение требований действующего законодательства и настоящего Устава;

3.2.2 Действовать в интересах собственников помещений в МКД в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими организациями и другими физическими и юридическими лиц, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления;

3.2.3 Обеспечивать выполнение обязательств собственниками, владельцами и пользователями помещений по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и целевых взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, органов управления ЖСК и решениями общих собраний собственников общего имущества в МКД;

3.2.4 Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в соответствии с целевым назначением и нормами законодательства путем: заключения в интересах собственников помещений договоров;

3.2.5 Выполнять в порядке, предусмотренным действующим законодательством, договорные обязательства;

3.2.6 Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

3.2.7 Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения

договорных обязательств;

3.2.8 Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников, владельцев, пользователей помещений в МКД прав при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом;

3.2.9 Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

3.2.10 Осуществлять контроль использования членами ЖСК, собственниками, пользователями и владельцами принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательства;

3.2.11 Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников, владельцев и пользователей помещений, связанных с уставной деятельностью;

3.2.12 Выдавать собственникам, пользователям помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

3.2.13 Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию;

3.2.14 Хранить по месту нахождения своего исполнительного органа:

- Учредительные и бухгалтерские документы ЖСК;
- Протоколы Общих собраний членов ЖСК, протоколы заседаний Ревизионной комиссии (Ревизора), протоколы правления, приказы исполнительного органа ЖСК;
- документы, подтверждающие права ЖСК на принадлежащее ему имущество;
- делопроизводство ЖСК;
- акты Ревизионной комиссии (Ревизора) ЖСК, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами ЖСК, решениями органов управления ЖСК.

3.2.15 Пресекать действия лиц, препятствующих реализации субъектами прав собственности владения, пользования, распоряжения общим имуществом в МКД.

3.2.16 Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции, в том числе, предоставленных собственниками помещений полномочий.

4. ИМУЩЕСТВО ЖСК И ИСТОЧНИКИ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ.

4.1 Имущество ЖСК составляют денежные средства и другие объекты, принадлежащие ему на праве собственности.

4.2 Источниками формирования имущества ЖСК могут быть как собственные, так и заемные средства.

4.3 Имущество ЖСК может формироваться за счет:

4.3.1 Целевых, вступительных и иных взносов членов ЖСК, собственников помещений в МКД;

4.3.2 Резервных отчислений (взносов в резервный фонд);

4.3.3 Добровольных имущественных взносов и пожертвований, спонсорских взносов;

4.3.4 Доходов от предпринимательской деятельности;

4.3.5 Доходов от использования собственности ЖСК;

4.3.6 Бюджетных средств, предоставленных для обеспечения эксплуатации общего имущества в МКД, проведения текущего и капитального ремонта, исполнения коммунальных услуг;

4.3.7 Доходов от размещения своих средств в банках;

4.3.8 Доходов от владения ценными бумагами и долями в уставном капитале хозяйственных обществ;

4.3.9 Других, не запрещенных законодательством, поступлений;

4.4 На момент принятия Общим собранием членов ЖСК настоящей редакции Устава ЖСК паевые взносы за жилые помещения выплачены полностью всеми членами ЖСК.

4.5 ЖСК является собственником принадлежащего ему имущества. Члены ЖСК не обладают правом собственности на имущество ЖСК, а имеют обязательственные права по отношению к ЖСК. ЖСК осуществляет владение, пользование и распоряжение своим имуществом в соответствии с его назначением и только для выполнения уставных целей.

4.6 По решению Общего собрания членов ЖСК, Общего собрания собственников, в соответствии с компетенцией указанных собраний, ЖСК может быть образован резервный фонд, который формируется за счет резервных отчислений членов ЖСК (собственников) в целях обеспечения непредвиденных расходов и покрытия возможных убытков.

4.7 Решением Общего собрания членов ЖСК, Общего собрания собственников, в соответствии с компетенцией указанных собраний, могут создаваться иные специальные фонды. Специальные фонды могут формироваться и расходоваться на следующие цели:

4.7.1 восстановление и ремонт общего имущества в МКД и имущества ЖСК;

4.7.2 оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;

4.7.3 оплату юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;

4.7.4 капитальный ремонт МКД

4.7.5 иные цели;

4.8 Специальные фонды могут состоять из взносов членов ЖСК и собственников помещений, не являющихся членами ЖСК, а также средств, полученных в результате хозяйственной деятельности ЖСК и других источников.

4.9 Порядок образования специальных фондов, их размеры, источники формирования и порядок расходования определяется Правлением и утверждается Общим собранием членов ЖСК (общим собранием собственников), в соответствии с их компетенцией.

4.10 Размер целевых взносов, пропорционален квадратным метрам общей площади помещений, находящихся в собственности, утверждается на Общем собрании членов ЖСК (общем собрании собственников).

4.11 Размер вступительных взносов утверждается на Общем собрании членов ЖСК.

5. ЧЛЕНСТВО В ЖСК.

5.1 Членами ЖСК могут являться граждане и юридические лица, признаки которых, отвечают требованиям действующего законодательства.

5.2 Все члены ЖСК равноправны между собой. Каждый член ЖСК обладает одним голосом на Общем собрании членов ЖСК.

5.3 Порядок вступления в ЖСК:

5.4 Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом ЖСК, подают в Правление письменное заявление о приеме в члены ЖСК с приложением следующих документов:

5.4.1 Для физических лиц:

- копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность, с представлением оригинала;

- копия документа, подтверждающего наличие вещных прав на помещение в МКД, с представлением оригинала.

5.4.2 Для юридических лиц:

- заверенные копии учредительных документов,

- свидетельство о государственной регистрации, свидетельство постановке в налоговом органе;

- оригинал выписки из ЕГРЮЛ сроком действия не менее 1 месяца;

- решение соответствующего органа управления юридического лица-заявителя, в чью компетенцию входит принятие решения об участии (членстве) в некоммерческих организациях;

- заверенная копия решения об избрании (назначении) руководителя юридического лица,

- заверенная копия документа, подтверждающего наличие вещных прав на помещение в МКД, с представлением оригинала;

5.5 Правление ЖСК в течение месяца рассматривает заявление о приеме в члены ЖСК и принимает решение о вынесении данного вопроса на Общее собрания членов ЖСК. Правление имеет право принять решение о возвращении указанного заявления при неполном предоставлении документов, указанных в настоящем Уставе;

5.6 Гражданин или юридическое лицо приобретает членство в ЖСК на основании соответствующего решения Общего собрания членов ЖСК с момента уплаты вступительного взноса.

5.7 Членство в ЖСК прекращается в случае:

5.7.1 исключения члена по решению органа управления ЖСК;

5.7.2 прекращения вещных прав на недвижимое имущество в МКД.

5.7.3 ликвидации юридического лица, являющегося членом ЖСК;

5.7.4 ликвидации ЖСК;

5.7.5 смерти гражданина, являющегося членом ЖСК;

5.7.6 подачи заявления о выходе из членства;

5.8 Член ЖСК вправе в любое время выйти из ЖСК, независимо от согласия других его членов или ЖСК. Добровольный выход члена ЖСК из ЖСК осуществляется путем подачи письменного заявления в Правление.

5.9 Член ЖСК может быть исключен из ЖСК на основании решения Общего собрания членов ЖСК в случаях невыполнения обязанностей члена ЖСК, установленных настоящим Уставом и решениями органов управления ЖСК.

5.10 Внесенные вступительные, членские, целевые и иные взносы не возвращаются выбывающим по любым основаниям членам ЖСК ни при каких обстоятельствах. Прекращение членства в ЖСК не освобождает члена ЖСК от возникшей до подачи заявления о выходе из ЖСК обязанности по внесению взносов.

5.11 При реорганизации ЖСК в товарищество собственников жилья членство в Товариществе возникает у бывшего члена ЖСК с момента регистрации Товарищества в установленном порядке, если бывшим членом ЖСК не подано заявление о выходе из Товарищества.

6. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ЖСК, СОБСТВЕННИКОВ, ВЛАДЕЛЬЦЕВ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

6.1 Собственники владельцы и пользователи помещений в МКД пользуются правами и несут обязанности, установленные действующим законодательством, Решениями Общих собраний собственников и решениями органов управления ЖСК, принятых в пределах их компетенции.

6.2 Собственники владельцы и пользователи помещений в МКД обязаны:

6.2.1 Бережно относиться к общему имуществу в МКД, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории;

6.2.2 Поддерживать принадлежащее помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей;

6.2.3 Использовать принадлежащее помещение в соответствии с его целевым назначением;

6.2.4 Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу в МКД и имуществу ЖСК;

6.2.5 Соблюдать правила пользования и проживания в жилых помещениях, технические, противопожарные и санитарные правила и нормы содержания дома и придомовой территории;

6.2.6 В установленные законодательством сроки извещать ЖСК о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих

в помещении;

6.2.7 За свой счет осуществлять содержание и ремонт помещения и находящегося в нем оборудования, не относящегося к общему имуществу МКД;

6.2.8 Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц ЖСК, представителей организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

6.2.9 Представлять ЖСК информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена ЖСК, в случае его временного отсутствия, на случай проведения работ по ремонту общих инженерных коммуникаций, находящихся внутри помещения или работ по предотвращению аварий или устранению их последствий;

6.2.10 Представлять ЖСК сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

6.2.11 Соблюдать иные требования, установленные действующим законодательством, Уставом и Решениями органов управления ЖСК;

6.2.12 Нести расходы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, вносить плату за коммунальные услуги, нести другие расходы, установленные решениями Общих собраний членов ЖСК, общего собрания собственников, принятых в пределах их компетенции;

6.2.13 Вносить платежи (взносы) в специальные фонды, образованные по решениям Общего собрания членов ЖСК, общего собрания собственников, принятых в пределах их компетенции;

6.2.14 Вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого ему счета (извещения) в порядке, установленном правлением ЖСК.

6.3. Собственники, владельцы и пользователи помещений в МКД имеют право:

- вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе органов управления ЖСК, путем направления соответствующих обращений в органы управления ЖСК;
- предъявлять к ЖСК требования, касающиеся качества предоставления коммунальных услуг, а также услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома;
- обжаловать в суд решения органов управления ЖСК, нарушающих их права, в сроки и в порядке предусмотренными действующим законодательством;

6.4 Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по платежам и взносам, связанным с правом пользования общим имуществом и предоставлением коммунальных услуг, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

6.5 Собственники, владельцы и пользователи помещений в МКД, не являющиеся членами ЖСК, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества, плату за коммунальные услуги и другие взносы в порядке, установленном органами управления ЖСК в пределах их компетенции, и договорами, заключенными с ЖСК, в том числе путем совершения конклюдентных действий. Отказ собственника от заключения договора не освобождает собственника от выполнения обязанностей по платежам за управление, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества дома, а также за коммунальные и прочие услуги.

6.6 Собственники помещений, владельцы и пользователи помещений в МКД, не являющиеся членами ЖСК имеют право присутствовать на Общих собраниях членов ЖСК. С разрешения Общего собрания членов ЖСК выносить вопросы на Общее собрание членов ЖСК в порядке обсуждения.

6.7 Член ЖСК обязан:

6.7.1 Соблюдать и выполнять требования настоящего Устава, решений органов управления ЖСК;

- 6.7.2 Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу и имуществу ЖСК;
- 6.7.3 Нести другие обязанности в соответствии с требованиями действующего законодательства, Устава и Решений органов управления ЖСК.
- 6.8 Член ЖСК имеет право:
- 6.8.1 Участвовать в Общем собрании членов ЖСК и голосовать с правом одного голоса лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;
- 6.8.2 Избирать органы управления и контроля ЖСК.
- 6.8.3 Быть избранным в органы управления и контроля ЖСК;
- 6.8.4 Присутствовать на заседаниях Правления ЖСК;
- 6.8.5 Вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе органов управления, предложения по повестке дня Общего собрания членов ЖСК до ее утверждения органами управления ЖСК, путем направления соответствующих обращений в органы управления ЖСК;
- 6.8.6 Получать доступ и знакомиться с информацией о деятельности ЖСК, Уставом ЖСК, внутренними документами ЖСК, отчетами Правления, Ревизионной комиссии (Ревизора), заключениями независимого аудитора и другой документацией.

7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ.

- 7.1 Органами управления ЖСК являются:
- Общее собрание членов ЖСК;
 - Правление ЖСК, далее - Правление;
 - Председатель Правления ЖСК, далее - Председатель Правления;
- 7.2 Высшим органом управления является Общее собрание членов ЖСК.
- 7.3 Руководство текущей деятельностью осуществляет Правление.
- 7.4 Контроль за работой Правления осуществляет Ревизионная комиссия (Ревизор). Проверка финансово-хозяйственной деятельности Правления может быть проведена аудиторской организацией.
- 7.5 Для поддержания порядка в доме Общее собрание членов ЖСК вправе, по представлению Правления, выбрать ответственных по этажам. Ответственные по этажам подотчетны органам управления ЖСК.
- 7.6 Требования к должностным лицам ЖСК, членам Правления и Ревизионной комиссии (Ревизору) устанавливаются действующим законодательством.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ЖСК.

- 8.1 Высшим органом управления ЖСК является Общее собрание членов ЖСК, далее по настоящему разделу - Собрание.
- 8.2 Порядок созыва, ведения Собрания и принятия решений определяется законодательством и настоящим Уставом. Решения Собрания оформляются протоколом
- 8.3 К исключительной компетенции Собрания относятся:
- 8.3.1 Принятие Устава ЖСК, внесение в него изменений и дополнений;
- 8.3.2 Принятие решения о реорганизации и ликвидации ЖСК, назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов;
- 8.3.3 Избрание членов Правления, досрочное прекращение их полномочий;
- 8.3.4 Избрание членов Ревизионной комиссии ((Ревизора) и досрочное прекращение их полномочий;
- 8.3.5 Решение о реконструкции недвижимого имущества ЖСК (в том числе с его расширением и надстройкой);

- 8.3.6 Принятие решений о приеме в члены ЖСК;
- 8.3.7 Установление размеров обязательных платежей и иных взносов, направленных на достижение целей, установленных настоящим Уставом;
- 8.3.8 Определение направлений использования дохода от хозяйственной или иной предпринимательской деятельности ЖСК;
- 8.3.9 Утверждение годового финансово-хозяйственного плана (сметы расходов и доходов) и отчета о его выполнении;
- 8.3.10 Утверждение отчетов Правления, заключений Ревизионной комиссии ((Ревизора).
- 8.3.11 Определение размеров дополнительных взносов для членов ЖСК и собственников помещений на покрытие убытков;
- 8.3.12 Образование специальных фондов;
- 8.3.13 Утверждение размера фонда заработной платы и размера вознаграждения членов Правления;
- 8.3.14 Определение принципов образования и использования имущества ЖСК. Принятие решений о распоряжении недвижимым имуществом ЖСК;
- 8.3.15 Утверждение размера вступительного взноса;
- 8.3.16 Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции Общего собрания.
- 8.4 Собрание может быть очередным и внеочередным.
- 8.4.1 Очередное (годовое) Собрание созывается Правлением не реже одного раза в год. Дата проведения очередного (годового) Собрания определяется Правлением.
- 8.4.2 Внеочередное Собрание созывается по инициативе Правления, либо инициативе не менее чем 30% от общего количества членов ЖСК, либо по требованию Ревизионной комиссии ((Ревизора).
- 8.5 Собрание может быть проведено путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам (очное голосование), а также путем принятия решений по вопросам повестки дня в форме заочного голосования.
- 8.5.1 Если Собрание, проведенное в форме очного голосования правомочно для принятия решений, Председатель Правления, а в случае его отсутствия - один из представителей инициатора, объявляет собрание открытым и предлагает кандидатов в рабочие органы собрания: Председателя собрания, секретаря и членов счетной комиссии в составе не менее двух человек. Рабочие органы: Председатель собрания, счетная комиссия и секретарь, избирается (в том числе единым списком) простым большинством голосов участников Общего собрания. Собрание ведет Председатель собрания.
- 8.5.2 В протоколе Собрания, проведенного в форме очного голосования, должны быть указаны:
- дата, время и место проведения собрания;
 - количество участников собрания;
 - результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
 - сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
 - сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.
- 8.5.3 Собрание форме очного голосования проводится путем оформления бюллетеней и их направления участником собрания в указанное в бюллетене место. Форма бюллетеня определяется инициатором проведения собрания.
- 8.5.4 В протоколе Собрания, проведенного в форме заочного голосования, должны быть указаны:
- дата, до которой принимались бюллетени;
 - количество участников собрания;
 - результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
 - сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
 - сведения о лицах, подписавших протокол.

8.6 Члены ЖСК уведомляются о проведении Собрания Правлением инициатором созыва собрания в срок не менее чем за 10 дней до даты его проведения, а в случае проведения собрания в форме заочного голосования не менее чем за 10 дней до даты до которой принимались бюллетени. Уведомление о проведении Собрания вывешивается в доступном для обозрения месте (на информационной доске холла первого этажа МКД), в котором указывается повестка дня. В случае заявления члена ЖСК, содержащего просьбу об ином способе его уведомления (Интернет, телефон, письмо), Правление уведомляет заявителя указанным в заявлении способом.

8.7 ЖСК не несет ответственности за не уведомление члена ЖСК, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения Собрания и не представившего информацию о месте своего фактического проживания.

8.8 Каждый член ЖСК, участвующий в Собрании, обладает одним голосом.

8.9 Член ЖСК может письменно делегировать свое право голоса на Собрании доверенному лицу (представителю).

8.10 Собрание правомочно, если в нем приняли участие более пятидесяти процентов членов ЖСК, в.т. через своих представителей. Наличие или отсутствие кворума устанавливает Председатель Правления, а в случае его отсутствия, один из представителей инициатора проведения собрания.

8.11 Собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного Собрания, а также изменять повестку дня данного Собрания.

8.12 Решения Собрания принимаются простым большинством голосов участников собрания.

8.13 Решение Собрания вступает в силу с момента его принятия, если иной срок не установлен решением такого собрания.

8.14 Решение Собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов ЖСК, в том числе и для тех, кто независимо от причин не принял участие в голосовании, а также, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, для собственников помещений, не являющихся членами ЖСК.

8.15 На Собрании вправе присутствовать и выступать собственники, пользователи помещений, не являющиеся членами ЖСК.

8.16 Собрание полномочно решать все вопросы, касающиеся деятельности ЖСК, и другие вопросы, отнесенные настоящим Уставом и действующим законодательством к компетенции Собрания.

8.17 Никакие иные опросы членов ЖСК и решения, принятые на основании таких опросов, не имеют юридической силы и не подлежат исполнению.

8.18 Решения Собрания могут быть обжалованы в судебном порядке.

9. ПРАВЛЕНИЕ ЖСК.

9.1 Правление является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом, осуществляющим руководство текущей деятельностью ЖСК.

9.2 Правление подотчетно Общему собранию членов ЖСК и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.

9.3 Правление избирается в количестве, определенном решением Общего собрания членов ЖСК. Срок полномочий два года.

9.4 Членом Правления не может быть член Ревизионной комиссии (Ревизор).

9.5 По окончании срока избрания любой член ранее действующего Правления, может быть переизбран на новый срок.

9.6 Кандидатуры для выборов в члены Правления могут предлагаться любым членом

ЖСК в письменной, либо в устной форме на собрании.

9.7 Член Правления может быть исключен из его состава досрочно на основании решения Общим собранием членов ЖСК.

9.8 Правление созывается Председателем Правления по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца.

9.9 Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствует более пятидесяти процентов от общего числа членов Правления.

9.10 Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании Правления. При равенстве голосов приоритетным является голос Председателя Правления.

9.11 Решения, принятые Правлением, оформляются протоколом заседания Правления и подписываются Председателем Правления.

9.12 В обязанности Правления входят:

9.12.1 Соблюдение ЖСК действующего законодательства и требований настоящего Устава;

9.12.2 Контроль за своевременным внесением членами ЖСК и собственниками, не являющимися членами ЖСК, установленных Общим собранием платежей и взносов;

9.12.3 Составление годового финансово-хозяйственного плана, смет расходов и доходов отчетов о финансовой деятельности (по исполнению смет) и представление их для утверждения Общему собранию;

9.12.4 Управление МКД;

9.12.5 Принятие решений о найме и увольнении рабочих и служащих для обслуживания МКД и заключение с ними договоров, оплата выполненных работ и оказанных услуг;

9.12.6 Заключение договоров на содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также иных договоров, связанных с деятельностью ЖСК, оплата выполненных работ и оказанных услуг по таким договорам;

9.12.7 Осуществление контроля исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и другими организациями;

9.12.8 Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

9.12.9 Ведение реестра членов ЖСК и собственников помещений в МКД, а также учет собственников, пользователей и владельцев жилых помещений, имеющих право на получение льгот по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных и иных услуг, или нуждающихся в иных формах социальной поддержки;

9.12.10 Созыв и проведение Общего собрания членов ЖСК;

9.12.11 Рассмотрение и представление на утверждение Общим Собранием членов ЖСК вопросов о принятии в члены ЖСК, а также вопросов о прекращении членства;

9.12.12 Использование средств ЖСК в соответствии с утвержденным Общим собранием членов ЖСК бюджетом (сметой);

9.12.13 Принятие решений о выборе организаций, в т. на конкурсной основе, для содержания и текущего ремонта общего имущества, проведения капитального ремонта общего имущества;

9.12.14 Осуществление текущего надзора за техническим, санитарным, экологическим, противопожарным состоянием общего имущества;

9.12.15 Установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

9.12.16 Рассмотрение проектов положения о фондах ЖСК, регламентов проведения Общего собрания членов ЖСК, регламентов деятельности Правления, заседаний Правления, порядка принятия решений Правления, других внутренних документов ЖСК, представление их Общему собранию членов ЖСК для утверждения, подготовка изменений во внутренние документы ЖСК, принятые ранее Общим собранием членов ЖСК для последующего утверждения их Общим собранием;

9.12.17 Подготовка и представление Общему собранию членов ЖСК отчета о работе

Правления;

9.12.18 Рассмотрение заявлений членов ЖСК, собственников, владельцев и пользователей помещений в МКД.;

9.12.19 Создание в случае необходимости общественных комиссий (санитарной, по водопотреблению, энергосбережению, конфликтной и др.);

9.12.20 Выдача собственникам, владельцам и пользователям помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

9.12.21 Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов собственников помещений, а также взносов членов ЖСК;

9.12.22 Ведение делопроизводства, бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

9.12.23 Хранение следующих документов:

- решение о создании ЖСК;
- свидетельство о государственной регистрации ЖСК;
- устав ЖСК, изменения и дополнения, внесенные в него;
- документы, подтверждающие права ЖСК на имущество, находящееся на его балансе;
- документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- протоколы Общих собраний членов ЖСК; протоколы заседаний и решений Правления;
- протоколы заседаний Ревизионной комиссии ((Ревизора);
- заключения аудиторской организации и Ревизионной комиссии ((Ревизора); техническая документация на МКД;
- иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в течение срока, установленного законодательством и существования МКД и ЖСК;

9.12.24 Передача документации ЖСК и материальных ценностей, находящихся на балансе ЖСК, вновь избранному Правлению. В случае ликвидации ЖСК вся текущая документация на дом передается ликвидационной комиссии. Учредительные и иные документы ЖСК передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на Общем собрании собственнику помещения;

9.12.25 Правление имеет право распоряжения материальными и нематериальными активами ЖСК в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности.

9.12.26 Правление вправе устанавливать размер платы за аренду (наем) имущества в МКД.

9.12.27 Выполнение иных, установленных законодательством и Уставом обязанностей.

10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК.

10.1 Председатель Правления избирается Правлением из числа членов Правления. Срок полномочий два года.

10.2 По окончании срока полномочий Председатель Правления может быть переизбран на новый срок.

10.3 Председатель Правления осуществляет следующие полномочия:

10.3.1 Обеспечивает выполнение решений Общего собрания членов ЖСК, Правления;

10.3.2 Руководит текущей деятельностью ЖСК, издает приказы, дает указания и распоряжения, которые обязательны для исполнения всеми должностными лицами ЖСК;

10.3.3 Без доверенности действует от имени ЖСК, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

10.3.4 Организует работу Правления;

10.3.5 Осуществляет иные полномочия, не отнесенные действующим законодательством, Уставом ЖСК и решениями Общего собрания к компетенции Общего собрания членов ЖСК или Правления;

10.3.6 Готовит проекты внутренних документов ЖСК;

10.3.7 В пределах своей компетенции подписывает платежные и другие финансовые

документы, договоры, в том числе договоры на содержание и ремонт общего имущества, на поставку коммунальных ресурсов, на оказание других услуг;

10.3.8 Открывает и закрывает счета в банке;

10.3.9 Контролирует своевременность и полноту оплаты налогов;

10.3.10 Представляет интересы ЖСК в органах государственной власти и местного самоуправления, а также в отношениях с физическими и юридическими лицами;

10.3.11 Выдает доверенности от имени ЖСК;

10.3.12 Рассматривает предложения и заявления членов ЖСК;

10.4 Председатель Правления несет ответственность за печать, документы и архив за период своей работы, и передает их правопреемнику по акту приемки-передачи.

10.5 Председатель Правления при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах ЖСК добросовестно и разумно.

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ЖСК.

11.1 Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общее собрание членов ЖСК избирает Ревизионную комиссию (Ревизора). Срок полномочий два года.

11.2 По окончании срока полномочий Ревизионная комиссия (Ревизор) могут быть переизбраны на новый срок. Досрочное прекращение полномочий ревизионной комиссии осуществляется Общим собранием.

11.3 Ревизионная комиссия избирает из своего состава Председателя Правления. Заседания ревизионной комиссии оформляются протоколом. Подготовку и организацию заседаний Ревизионной комиссии обеспечивает ее Председатель.

11.4 Ревизионная комиссия (Ревизор) подотчетна только Общему собранию членов ЖСК.

11.5 Ревизионная комиссия (Ревизор) имеет право присутствовать на заседаниях Правления ЖСК.

11.6 Плановая Проверка (ревизия) Ревизионной комиссией (Ревизором) осуществляется по итогам деятельности ЖСК за год. Внеплановая проверка осуществляется по инициативе Ревизионной комиссии (Ревизора), по решению Общего собрания членов ЖСК или по требованию не менее чем 30% членов ЖСК, направленному в Правление или Ревизионную комиссию (Ревизору). Заключение Ревизионной комиссии (Ревизора) по результатам проверки за отчетный период в письменном виде представляется для ознакомления Председателю Правления, главному бухгалтеру, а затем - на утверждение Общему собранию членов ЖСК.

11.7 Ревизионная комиссия (Ревизор), вправе требовать созыва Общего собрания членов ЖСК.

11.8 Ревизионная комиссия (Ревизор) осуществляет следующие полномочия:

11.8.1 В обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год;

11.8.2 Представляет общему собранию членов ЖСК заключение о бюджете ЖСК, годовом отчете, размерах обязательных платежей и взносов;

11.8.3 Отчитывается перед Общим собранием членов ЖСК о своей деятельности;

11.8.4 Проверяет выполнение Правлением и Председателем Правления решений Общего собрания членов ЖСК, законность совершенных Правлением от имени ЖСК и членов ЖСК сделок, состояние имущества ЖСК;

11.8.5 Осуществляет контроль расходования средств ЖСК и использование данных средств по назначению;

11.8.6 Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных операций;

- 11.8.7 Проверяет полноту и своевременность уплаты ЖСК налогов;
- 11.8.8 Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера;
- 11.8.9 Проверяет соблюдение финансовой дисциплины;
- 11.8.10 Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;
- 11.8.11 Проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, средств специальных фондов;
- 11.8.12 Представляет отчет о результатах ревизии на утверждение Общего собрания с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.
- 11.9 При обнаружении финансовых нарушений в случае создания угрозы интересам ЖСК и его членов, либо при выявлении злоупотреблений членами Правления и Председателем Правления, Ревизионная комиссия (Ревизор) вправе потребовать от Правления созыва внеочередного Общего собрания, а при отказе Правления, созвать внеочередное Общее собрание членов ЖСК и по решению Общего собрания направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.
- 11.10 По требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Председатель Правления, лица, занимающие должности в органах управления ЖСК, обязаны представить все документы о финансово-хозяйственной деятельности ЖСК и иной уставной деятельности, в том числе протоколы Общих собраний, заседаний Правления, заключенные договоры и другие документы.
- 11.11 Для проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК, кроме Ревизионной комиссии (Ревизора), может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

- 12.1 Прекращение деятельности ЖСК возможно в форме реорганизации, либо ликвидации на основании и в порядке, установленном действующим законодательством.
- 12.2 Реорганизация ЖСК осуществляется по решению Общего собрания. При реорганизации все права и обязанности ЖСК переходят к правопреемнику. ЖСК считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц. Жилищный кооператив по решению общего собрания его членов может быть преобразован в товарищество собственников жилья.
- 12.3 Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Ликвидация ЖСК производится в установленных законодательством случаях, в том числе:
- по решению Общего собрания членов ЖСК.
 - в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью ЖСК и объявления о своем банкротстве;
 - по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления.

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на
(пятнадцать)

Межрайонная инспекция ФНС России №46
по г. Москве

в именном регистрирующем органе
и Едином государственном реестре юридических лиц

31 MAR 2015

ОГРН 1027700158837

ГРН 7757746151033

Срок действия документа ограничен регистрирующим
органом



СПЕЦИАЛЬНОЕ
РАЗРЕШЕНИЕ
НА
ПРОВЕДЕНИЕ
ОПЕРАЦИЙ
ПО
ОСВОБОЖДЕНИЮ
ОТ
НАЛОГОВ

