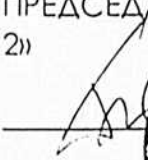


УТВЕРЖДЁН
РЕШЕНИЕМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
23 ОКТЯБРЯ 2010 ГОДА

КОПИЯ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «ВТО-2»

 Б.М. ПОДОРОВСКИЙ



У С Т А В

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

«ВТО-ВТОРОЙ»

*

ЖСК «ВТО-2»

*

НОВАЯ РЕДАКЦИЯ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1.2. Жилищно-строительный кооператив "ВТО-ВТОРОЙ" образован 12 марта 1975 года решением Общего собрания пайщиков ЖСК «ВТО» о реорганизации путём отделения от ЖСК пайщиков дома № 49 по ул. Герцена (ныне – Большая Никитская) и создании самостоятельного кооператива (ЖСК «ВТО-ВТОРОЙ»).

1.3. Решением Общего собрания членов ЖСК от 25 АПРЕЛЯ 2010 года принята Новая редакция Устава ЖСК «ВТО-ВТОРОЙ».

1.4. Полное наименование на русском языке: Жилищно-строительный кооператив "ВТО-ВТОРОЙ".

Сокращенное наименование на русском языке: ЖСК «ВТО-2», ЖСК «ВТО-ВТОРОЙ».

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

1.6 ЖСК находится в доме с прилегающей к нему территорией по адресу: Российская Федерация, 121069, город Москва, улица Большая Никитская, дом 49.

1.7. Местонахождение постоянно действующего исполнительного органа - Правления ЖСК – 121069, город Москва, улица Большая Никитская, дом 49.

2. Цели и предмет деятельности ЖСК

2.1. ЖСК создан для удовлетворения потребностей членов кооператива в жилье,

управления жилыми и нежилыми помещениями, а также эксплуатации дома и прилегающей территории.

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

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

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

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

2.2.4. исполняет функции заказчика работ по эксплуатации, ремонту помещений, зданий и сооружений, принадлежащих ЖСК;

2.2.5. исполняет обязательства, принятые по договорам;

2.2.6. проводит мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;

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

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

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

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

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

3. Правовой статус ЖСК

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

законодательством пределах и распоряжения общим имуществом.

- 3.2. ЖСК является юридическим лицом с момента государственной регистрации. Имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках и иных финансово-кредитных учреждениях.
- 3.3. ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ЖСК не несут ответственности по обязательствам ЖСК.
- 3.4. Правовое положение ЖСК, порядок его деятельности, реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности членов ЖСК определяются Гражданским кодексом РФ (ст.ст. 48-65, ст. 116), Жилищным кодексом РФ (ст.ст. 110-134), иными правовыми актами, принятыми соответствующими государственными органами Российской Федерации в пределах их полномочий, а также настоящим Уставом.
- 3.5. По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем Уставе, ЖСК руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.6. ЖСК несёт ответственность по своим обязательствам в пределах принадлежащего ему имущества, на которое по законодательству Российской Федерации может быть обращено взыскание.
- 3.7. ЖСК по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом в рамках действующего законодательства в соответствии с целями своей деятельности и назначением.
- 3.8. Члены ЖСК и органы его управления обязаны соблюдать действующее законодательство и требования настоящего Устава. Разногласия и претензии между ЖСК и его членами урегулируются на основе взаимного уважения, признания уставных целей и задач ЖСК путём переговоров, гражданско-правовые споры подлежат разрешению в судебном порядке.
- 3.9. ЖСК в целях реализации государственной, социальной, экономической и налоговой политики несёт ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по личному составу и др.), обеспечивает передачу на государственное хранение документов, имеющих научно-историческое значение, хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу, а также персональные данные работников ЖСК.
- 3.10. ЖСК вправе для реализации своих уставных целей и задач от своего имени приобретать имущественные и иные неимущественные права, нести ответственность,
-

исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком со всеми правами, данными законодательством РФ.

4. Членство в ЖСК

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

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

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

4.4. С момента прекращения права собственности члена ЖСК на помещение в ЖСК в связи со смертью гражданина, отчуждением имущества или по иным законным основаниям, членство в ЖСК прекращается.

4.5.1. Членство в ЖСК прекращается в случае:

4.5.1.1. выхода члена ЖСК;

4.5.1.2. исключения члена ЖСК;

4.5.1.3. ликвидации юридического лица, являющегося членом ЖСК;

4.5.1.4. ликвидации ЖСК;

4.5.1.5. смерти гражданина, являющегося членом ЖСК.

4.5.2. Заявление члена ЖСК о добровольном выходе из ЖСК рассматривается в порядке, предусмотренном уставом ЖСК.

4.5.3. Член ЖСК может быть исключён из ЖСК на основании решения общего собрания членов ЖСК в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Кодексом или уставом ЖСК.

4.5.3.1. Члену ЖСК, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из ЖСК, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом ЖСК. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия ЖСК решения об исключении члена ЖСК.

4.5.3.2. Член ЖСК, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из ЖСК

по основаниям, указанным в части 3 статьи 130 Жилищного Кодекса РФ, 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 общим собранием ЖСК решения об исключении такого члена из ЖСК.

4.5.3.3. В случае отказа освободить жилое помещение указанные в п. 4.5.3.2. настоящей статьи граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

4.5.4. В случае смерти члена ЖСК его наследники имеют право на вступление в члены данного ЖСК по решению общего собрания членов ЖСК с момента государственной регистрации права собственности на помещение в ЖСК.

4.5.5. 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.

4.5.6. Наследник члена ЖСК, имеющий право на часть пая и проживавший 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 жилищного ЖСК.

4.5.7. Наследник члена ЖСК, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены ЖСК в случае, если граждане, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены ЖСК.

4.5.8. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены ЖСК при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных в частях 1 - 3 настоящей статьи, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена ЖСК не имеют преимущественного права на вступление в члены ЖСК либо откажутся от вступления в члены ЖСК.

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

4.7. Лицо, приобретшее в собственность жилую площадь в ЖСК по договору купли-продажи, в наследство, в дар или по обмену, может вступить в члены ЖСК, подав заявление об этом в Правление ЖСК. Порядок принятия заявления о приёме нового члена в ЖСК (если он/она является собственником жилой площади в ЖСК)

устанавливается Правлением ЖСК.

4.7.1. Размер вступительного взноса определяется Общим собранием. Принятие нового члена в ЖСК утверждается Общим собранием ЖСК.

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

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

5.2. Собственником помещения в ЖСК может быть любое физическое или юридическое лицо. Помещение в ЖСК может принадлежать нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, выступающим во взаимоотношениях с ЖСК как одно лицо.

5.3. Одно физическое или юридическое лицо может иметь в собственности несколько помещений в ЖСК. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения в аренду в порядке, установленном законодательством Уставом ЖСК.

5.4. Собственники владеют, пользуются и, в установленных законом пределах, распоряжаются общим имуществом.

5.5. Общим имуществом в ЖСК являются обслуживающие более одного собственника ЖСК квартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, холлы, помещение домоуправления, комнаты для дежурных (лифтёров) и консьержей, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, мусоросборочные камеры, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование здания, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества ЖСК и служащие его использованию.

5.6. Общее имущество в ЖСК находится в общей долевой собственности его членов (домовладельцев). Доля каждого домовладельца в общей собственности на общее имущество в ЖСК (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в ЖСК по принципу «одно помещение – одна доля». 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 доле участия, согласно действующим нормативам, а также, в предусмотренных законом случаях, пропорционально количеству людей, проживающих на принадлежащей собственнику площади.

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

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

6. Права членов ЖСК

Член ЖСК имеет право:

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

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

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

6.4. получать данные о деятельности ЖСК;

6.5. производить оплату коммунальных услуг, сборов только через расчётный счёт ЖСК, если иное решение не принято Общим собранием членов ЖСК и не противоречит законодательству;

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

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

7. Обязанности членов ЖСК

Член ЖСК обязан:

-
- 7.1. выполнять положения внутренних правил ЖСК, требования Устава ЖСК, решения Общего собрания и правления ЖСК;
 - 7.2. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
 - 7.3. принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с содержанием, текущим ремонтом общего имущества, пропорционально количеству людей, проживающих на площади собственника, а также, в предусмотренных случаях, пропорционально принадлежащей ему площади, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов ЖСК;
 - 7.4. содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счёт;
 - 7.5. использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами; при этом 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) и консьержей, 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;
 - 7.6. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и Общим собранием ЖСК необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
 - 7.7. обеспечивать доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения причинения возможного ущерба общему имуществу;
 - 7.8. устранять за свой счёт ущерб, нанесённый имуществу других домовладельцев, либо общему имуществу членов ЖСК, собственником лично или лицом, проживающим
-

с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором аренды;

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

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

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

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

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

Средства ЖСК состоят из:

8.1. обязательных платежей и иных единовременных целевых взносов членов ЖСК;

8.2. доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей ЖСК;

8.3. платежей собственников и арендаторов, жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, а также спонсорских взносов;

8.4. платежей за размещение рекламы на домах ЖСК;

8.5. государственных и муниципальных дотаций для финансирования затрат на содержание, текущий и капитальный ремонт жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и прочих поступлений.

8.6. По решению Общего собрания ЖСК может образовываться резервный и целевой фонд на организационные и хозяйственные цели, предусмотренные Уставом ЖСК. Порядок образования резервного и целевого фонда определяется Общим

собранием.

9. Права ЖСК

ЖСК имеет право:

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

10. Обязанности ЖСК

ЖСК обязан:

10.1. обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также Устава ЖСК, для чего пресекать действия членов и должностных лиц ЖСК, которые нарушают общие интересы собственников;

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

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

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

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

10.6. выступать заказчиком работ и услуг по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилом доме, для чего заключать договоры с организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг;

10.7. обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в ЖСК;

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

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

11. Органы управления и контроля ЖСК

11.1. Органами управления ЖСК являются:

Общее собрание членов ЖСК (высший руководящий орган);

Правление ЖСК (коллегиальный исполнительный орган);

Председатель правления ЖСК (единоличный исполнительный орган).

11.2. Высшим органом управления ЖСК является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется Правлением, повседневной деятельностью ЖСК руководит и управляет Председатель Правления ЖСК.

11.3. Органом контроля ЖСК является Ревизор.

12. Общее собрание членов ЖСК

12.1. Годовое Общее собрание членов ЖСК является очередным и созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов ЖСК может быть созвано по инициативе Правления, Председателя Правления, инициативе членов ЖСК, выбранных или представленных 25% и более голосов от общего числа членов ЖСК, а также по требованию Ревизора.

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

В уведомлении о проведении Общего собрания указываются:

- 1) по чьей инициативе созывается Общее собрание
- 2) место и время проведения собрания
- 3) повестка дня собрания
- 4) предлагаемый регламент.

12.3. Члены ЖСК вправе заранее (за 14 дней) внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания членов ЖСК. Вопросы, которые не были заявлены в повестке дня в установленном порядке, включаются в повестку дня, если открытым голосованием будут утверждены большинством голосов присутствующих на собрании членов ЖСК.

12.4. Каждый член ЖСК участвует в Общем собрании с правом одного решающего голоса, или через своего представителя по доверенности, заверенной в установленном законом порядке.

12.5.1. Общее собрание правомочно (кворум), если на нём присутствуют члены ЖСК,

обладающие более 50% голосов от общего числа решающих голосов членов ЖСК.

12.5.2. Решение Общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены ЖСК, кроме случаев, прямо предусмотренных настоящим Уставом.

12.5.3. Общее собрание может быть как Очным (совместное заседание членов ЖСК с правом решающего голоса), так и Заочным (письменный опрос членов ЖСК).

12.5.4. Решение принимается путём письменного опроса (заочного голосования) членов ЖСК на основании и по форме предусмотренной статьей 47 ЖК РФ.

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

12.7. Вновь назначенное Общее собрание может быть созвано не раньше 7 дней и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося собрания.

12.8. Общее собрание ведёт Председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведёт один из членов Правления, замещающий Председателя.

12.8.1. Если собрание собирается по требованию Ревизора, то собрание ведёт Ревизор.

12.8.2. Если собрание собирается по инициативе членов ЖСК, выбранных или представленных 25% или более голосов от общего числа членов ЖСК, то собрание ведёт руководитель надлежаще зарегистрированной инициативной группы или уполномоченный им член инициативной группы, или уполномоченный им член ЖСК.

12.8.3. Секретарь Общего собрания избирается по предложению Председателя Правления Общим собранием открытым голосованием большинством голосов присутствующих.

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

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

12.10.1. внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК;

12.10.2. реорганизация и ликвидация ЖСК;

12.10.3. сдача в аренду, отчуждение, залог, или передача иных прав на имущество ЖСК

собственникам или третьим лицам, установление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в ЖСК;

12.10.4. приобретение, строительство, реконструкция, в том числе с расширением (надстройкой) зданий и сооружений ЖСК, возведение хозяйственных построек и других сооружений, займы, включая банковские кредиты;

12.10.5. участие в учреждении фондов, а также других коммерческих и некоммерческих организаций;

12.10.6. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК;

12.10.7. введение ограничений на использование общего имущества (обременения);

12.10.8. избрание Правления и Ревизора;

12.10.9. утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчёта о его выполнении; утверждение сметы расходов и доходов; штатного расписания, с указанием размеров оплаты труда председателя ЖСК, а также вознаграждения членов Правления;

12.10.10. установление размера обязательных платежей и взносов членов ЖСК;

12.10.11. образование специальных фондов ЖСК: на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования (целевого) и резервного фонда.

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

12.12. Общее собрание не имеет права решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления.

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

12.14. Решения, принятые на очном Общем собрании, либо на заочном Общем собрании имеют одинаковую силу и обязательны для всех членов ЖСК.

13. Правление ЖСК

13.1. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется Правлением ЖСК.

13.1.1. Правление ЖСК вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции Общего собрания членов ЖСК.

13.1.2. Правление является коллегиальным исполнительным органом ЖСК, подотчётным Общему собранию членов ЖСК и подконтрольным Ревизору.

13.1.3. Порядок работы Правления ЖСК и его полномочия регулируются "Положением о Правлении ЖСК", утверждённым Общим собранием.

13.2. Правление избирается Общим собранием из числа членов ЖСК сроком на ТРИ года в количестве ПЯТИ человек.

13.3. В состав Правления не могут входить одновременно представители одной семьи и кровные родственники.

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

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

13.6. Члены Правления могут быть, по истечении срока, переизбраны повторно.

13.7. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

- 1) оперативное руководство текущей деятельностью ЖСК;
- 2) соблюдение действующего законодательства и требований Устава;
- 3) контроль за своевременным внесением членами ЖСК установленных обязательных платежей и взносов;
- 4) составление годового бюджета, смет и отчётов, представление их на утверждение Общему собранию;
- 5) представительство ЖСК;
- 6) приём на работу рабочих и служащих для обслуживания ЖСК и их увольнение;
- 7) заключение договоров от имени ЖСК, в том числе, договоров на аренду, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в ЖСК;
- 8) ведение списка членов ЖСК, а также делопроизводства, бухгалтерского учёта и отчётности;
- 9) созыв, организация и проведение Общего собрания в очной или заочной форме;
- 10) практическое выполнение решений Общего собрания;

-
- 11) организационно-техническое обеспечение деятельности Общего собрания;
- 12) выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего, бухгалтера и осуществление контроля за их деятельностью;
- 13) выполнение иных функций, вытекающих из Устава ЖСК.
- 13.8. Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК, находящимися на счетах ЖСК, только в соответствии с финансовым планом.
- 13.9. Заседание правления созывается его Председателем.
- 13.10. Заседание Правления считается правомочным (кворум) при участии в нём большинства членов Правления.
- 13.11. Первое заседание Правления, организуемое вслед за каждым ежегодным Общим собранием, проводится не позже, чем через 10 дней после собрания.
- 13.12. Очередные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем правления не реже 1 раза в месяц.
- 13.12. Внеочередные заседания Правления созываются путём направления уведомления о них каждому члену правления по почте, лично или иным любым оперативно доступным способом не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.
- 13.13. Если на заседании правления отсутствует кворум, то данное заседание Правления переносится не более, чем на три рабочих дня. При наличии кворума на повторном заседании вопрос, который должен был решаться на первоначально созванном заседании, может рассматриваться без дополнительного уведомления.
14. Председатель правления
- 14.1. Председатель правления избирается сроком на ТРИ года из числа членов Правления на первом заседании Правления.
- 14.1.1. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК, которые для них обязательны.
- 14.1.2. Председатель Правления может быть переизбран досрочно по требованию ДВУХ ТРЕТЕЙ членов Правления с последующим утверждением решения на Общем собрании.
-

14.1.3. Председатель Правления может быть переизбран, если он вновь избран в Правление, на повторный срок.

14.2. Председатель действует и подписывает от имени ЖСК платёжные и другие документы, и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом ЖСК не подлежат обязательному одобрению Правления или Общего собрания.

14.3. Председатель подписывает протоколы заседания Правления.

14.4. Председатель созывает и ведёт заседания Правления и организует выполнение решений Правления и Общего собрания.

14.5. Председатель Правления при несогласии с решением Правления вправе оспорить данное решение Общему собранию или в суде.

14.6. Председатель осуществляет представительство и действует от имени ЖСК в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в иных организациях, учреждениях и предприятиях без доверенности, выдаёт от имени ЖСК доверенности.

14.7. Председатель рассматривает заявления членов ЖСК.

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

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

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

15. Ревизор

15.1. Для осуществления контроля за деятельностью ЖСК и Правления Общее собрание избирает Ревизора.

15.2. Ревизор избирается Общим собранием из числа членов ЖСК сроком на ТРИ года. Голосование по кандидатуре Ревизора производится тайно. Ревизор избирается

большинством голосов в ДВЕ ТРЕТИ от числа присутствующих на Общем собрании либо принимавших участие в письменном опросе. Одно и то же лицо не может избираться Ревизором дважды подряд.

15.3. Ревизором не могут быть члены правления ЖСК, члены их семьи или их кровные родственники.

15.4. Ревизор:

15.4.1. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной и административной деятельности ЖСК не реже одного раза в год, осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Правления, а также за исполнением ЖСК жилищного и налогового законодательства РФ

15.4.2. представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчёту и размерам обязательных платежей и взносов

15.4.3. отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

15.5. Ревизор подотчётен Общему собранию, пере выборы ревизора могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем 25% общего числа членов ЖСК.

15.6. Ревизор вправе привлекать для своей деятельности необходимых консультантов и специалистов, а также внешних аудиторов.

15.7. Ревизор несёт ответственность за бездействие или ненадлежащее выполнение обязанностей в соответствии с действующим законодательством РФ.

15.8. Ревизор обязан:

- 1) проверять законность гражданско-правовых сделок ЖСК;
- 2) осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже одного раза в год, а также по инициативе Правления и/или его Председателя, решению Общего собрания, или по требованию не менее чем 25% общего числа членов ЖСК;
- 3) отчитываться о результатах ревизии перед Общим собранием с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

15.9. Ревизор при угрозе интересам ЖСК и его членам, при выявлении злоупотреблений должностными лицами или работниками ЖСК, в пределах своих полномочий вправе требовать созыва Правлением или его Председателем внеочередного Общего собрания ЖСК, обратиться в правоохранительные органы или в суд.

15.10. Порядок деятельности Ревизора регулируется «Положением о Ревизоре ЖСК»,

утверждаемым Общим Собранием ЖСК.

16. Реорганизация и ликвидация ЖСК

16.1. Прекращение деятельности ЖСК возможно в форме реорганизации (слияния, присоединения и др.) либо ликвидации. Реорганизация и ликвидация ЖСК производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

16.1.1. Решение о прекращении деятельности ЖСК принимает Общее собрание ЖСК квалифицированным большинством голосов от общего числа имеющих право голоса членов ЖСК.

16.2. ЖСК ликвидируется как юридическое лицо в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

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

16.4. Ликвидация ЖСК считается завершённой с момента внесения соответствующей записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.