

«УТВЕРЖДЕН»
Решением общего собрания
членов ЖСК «Ситценабивник - 2»
Протокол от «30» сентября 2020г.
101

У С Т А В

Жилищно-строительного кооператива

«Ситценабивник - 2»

(новая редакция)

Российская Федерация
Московская область
г. Серпухов
2020 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив "Ситценабивник - 2", именуемый в дальнейшем "ЖСК", является добровольным объединением граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативных домах.

1.2. Решением Общего собрания членов ЖСК от " 30 " сентября 2020 года принята Новая редакция Устава Жилищного Кооператива " Ситценабивник - 2".

1.3. Полное наименование на русском языке – Жилищно-строительный кооператив " Ситценабивник - 2".

Сокращенное наименование на русском языке – ЖСК " Ситценабивник - 2.

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

1.5. ЖСК находится в доме с прилегающей к нему территории по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Советская, д. 112.

2. Цели и предмет деятельности ЖСК.

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

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

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

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

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

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

2.2.5. исполняет обязательства, принятые по договорам;

2.2.6. проводит мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;

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

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

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

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

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

3. Правовой статус ЖСК

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доля собственников в общественной собственности залогом и отчуждению не подлежит.

4. Членство в ЖСК

4.1. Членами ЖСК могут являться собственники, физические лица достигшие 16-летнего возраста, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в ЖСК.

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

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

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

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

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

4.7. Лицо, приобретшее в собственность жилую площадь в ЖСК по договору купли-продажи, на основании наследования, дарения или обмена, может вступить в члены ЖСК, подав заявление об этом в Правление ЖСК. 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 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 лицо. Помещение в ЖСК может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, выступающим как один собственник.

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

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

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

5.5. Общим имуществом в ЖСК являются обслуживающие более одного собственника ЖСК квартирные лестничные клетки, лестницы, шахты, коридоры, холлы, помещение домоуправления, крыши, технические этажи и подполье, внутридомовые сети, границей (окончанием ввода) которых является верхняя точка технического подполья, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование здания, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества ЖСК и служащие его использованию.

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

действующим нормативам, а также в предусмотренных случаях пропорционально количеству людей, проживающих на принадлежащей собственнику площади.

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

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

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

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

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

6.5. производить оплату коммунальных услуг, сборов только через расчетный счет ЖСК, если иное решение не принято общим собранием членов ЖСК и не противоречит законодательству.

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

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

7. Обязанности членов ЖСК

Член ЖСК обязан:

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

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

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

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

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

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

7.7. обеспечивать доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения причинения возможного ущерба общему имуществу.

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

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

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

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

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

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

Средства ЖСК состоят из:

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

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

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

8.4. Платежей за размещение рекламы на домах ЖСК.

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

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

9. Права ЖСК

ЖСК имеет право:

9.1. заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, а также помещений, находящихся в собственности ЖСК, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством.

9.2. организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в ЖСК, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ЖСК.

9.3. определять бюджет ЖСК на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные Жилищным Кодексом РФ, Уставом ЖСК.

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

9.5. выполнять работы и оказывать услуги членам ЖСК.

9.6. страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся в управлении ЖСК. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт общего имущества в ЖСК. Остаток средств, если он имеется, поступает в резервный фонд.

9.7. выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую или обслуживающую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества, для выполнения работ в ЖСК.

9.8. в случае неисполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах ЖСК по решению общего собрания вправе предъявить к собственнику судебный иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством и/или решением общего собрания.

10. Обязанности ЖСК.

ЖСК обязан:

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

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

- 10.3.обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества.
- 10.4.обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в ЖСК.
- 10.5.обеспечивать выполнение собственниками и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.
- 10.6.выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.
- 10.7.обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в ЖСК.
- 10.8.пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации права владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.
- 10.9.в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом ЖСК, представлять интересы его членов в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

11. Органы управления и контроля ЖСК

11.1. Органами управления ЖСК являются:

Общее собрание членов ЖСК;

Правление и Председатель правления ЖСК.

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

11.3.Органом контроля ЖСК является Ревизионная комиссия.

12.Общее собрание членов ЖСК

12.1.Годовое общее собрание членов ЖСК созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов ЖСК может быть созвано по инициативе Правления, инициативе членов ЖСК, выбранных или представленных 10 и более процентами голосов от общего числа членов ЖСК, а также по требованию выбранных членов Ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

12.2.Уведомление о проведении Общего собрания членов ЖСК направляется в письменной форме и вручается каждому члену ЖСК. Уведомление направляется не позднее, чем за 7 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 в праве заранее (за 7 дней) внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания членов ЖСК. Вопросы, которые не были заявлены в повестке дня включаются в Повестку дня всеобщим голосованием.

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

12.5.Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены ЖСК, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов ЖСК. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены ЖСК, кроме случаев, предусмотренных п. 13.10 настоящего Устава.

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

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

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

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

членов ЖСК, то собрание ведет руководитель инициативной группы или уполномоченный им член инициативной группы, или уполномоченный им член ЖСК.

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

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

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

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

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

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

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

13. Правление ЖСК

13.1. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется правлением ЖСК. Правление ЖСК в праве принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК. Правление является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию членов ЖСК и подконтрольным Ревизионной комиссии.

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

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

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

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

Члены правления могут быть по истечению срока переизбраны повторно.

13.6. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом ЖСК или уполномоченным им лицом в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов Правления. Голосование производится поименно по каждой кандидатуре. Процедура голосования при выборе членов Правления тайная.

13.7. В обязанности правления входит решение следующих вопросов:

- 1) оперативное руководство текущей деятельностью ЖСК

- 2) соблюдение действующего законодательства и требований Устава.
 - 3) контроль над своевременным внесением членами ЖСК установленных обязательных платежей и взносов.
 - 4) составление годового бюджета, смет и отчетов, представление их на утверждение Общему собранию.
 - 5) представительство ЖСК.
 - 6) наем рабочих и служащих для обслуживания ЖСК и их увольнение.
 - 7) заключение договоров от имени ЖСК, в том числе, договоров на аренду, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в ЖСК.
 - 8) ведение списка членов ЖСК, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
 - 9) созыв и организация проведения общего собрания.
 - 10) практическое выполнение решений общего собрания.
 - 11) организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания
 - 12) выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего, бухгалтера и осуществление контроля за их деятельностью. В соответствии с действующим законодательством с управляющим и бухгалтером в обязательном порядке заключается договор о полной материальной ответственности за выполняемую ими работу.
 - 13) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ЖСК.
- 13.8. Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК, находящимися, на счете в банке, только в соответствии с финансовым планом.
- 13.9. Заседание правления созывается его председателем.
- 13.10. Заседание правления считается правомочным при участии в нем большинства членов правления.
- 13.11. Заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в месяц. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Все заседания Правления открыты для членов ЖСК. Уведомление о предстоящем заседании правления должно быть вывешено для всеобщего сведения не позднее, чем за три дня до его проведения.
- 13.12. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня собрания.
- 13.13. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять кворум, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание. При наличии кворума на повторном заседании вопрос, который должен был решаться на первоначально созванном заседании, может рассматриваться без дополнительного уведомления.

14. Председатель правления

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

- 14.8. Председатель осуществляет представительство от имени ЖСК в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях без специальной доверенности.
- 14.9. Председатель рассматривает заявления членов ЖСК.
- 14.10. Председатель и члены правления несут ответственность перед ЖСК за убытки, причиненные ЖСК их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение ЖСК убытков, или не принимавшие участия в голосовании.
- 14.11. Председатель правления и его члены при выявлении ревизионной комиссией или аудитором финансовых злоупотреблений или нарушений, причинения убытков ЖСК могут быть привлечены к материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

15. Ревизионная комиссия

- 15.1. Для осуществления контроля за деятельностью ЖСК и правления общее собрание избирает ревизионную комиссию. Председатель Ревизионной комиссии избирается на первом её заседании.
- 15.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием из числа членов ЖСК, или уполномоченных ими родственников (супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры), зарегистрированных в домах, входящих в ЖСК и проживающих на площади собственника, сроком на два года в количестве 3- 5 человек.
- Голосование производится поименно. Процедура голосования при выборе членов Правления тайная.
- В случае длительного отсутствия (более 6 месяцев), или выбытия члена ревизионной комиссии, она вправе кооптировать в свой состав нового члена комиссии с последующим утверждением его на общем собрании.
- 15.3. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления ЖСК, члены их семьи или их кровные родственники. В состав ревизионной комиссии не могут входить одновременно представители одной семьи или кровные родственники: родители, дети, внуки, братья и сестры (или их супруги).
- 15.4. Ревизионная комиссия:
- 1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной и административной деятельности ЖСК не реже одного раза в год, осуществляет контроль за его деятельностью, деятельностью его председателя, членов правления и правления в целом, а также за исполнением жилищного и налогового законодательства РФ.
 - 2) представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.
 - 3) Обеспечивает полную информационную открытость деятельности Правления и его Председателя.
 - 4) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.
- 15.5. Ревизионная комиссия подотчетна общему собранию. Перевыборы ревизионной комиссии могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем 10% общего числа членов ЖСК.
- 15.6. Ревизионная комиссия вправе привлекать для своей деятельности необходимых консультантов и советников, а также внешних аудиторов. Оплата работы аудиторов осуществляется из резервного фонда.
- 15.7. Члены ревизионной комиссии несут ответственность за бездействие или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Федеральным законом о товариществах, Гражданским и Жилищным кодексами и Уставом ЖСК.
- 15.8. Ревизионная комиссия обязана:
- 1) проверять выполнение правлением ЖСК и Председателем Правления решений Общих собраний, законность гражданско-правовых сделок, совершенных правлением, соответствие их нормативным правовым актам, регулирующим деятельность ЖСК, состояние его имущества.
 - 2) осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии, решению общего собрания, или по требованию не менее чем 10% общего числа членов ЖСК или одной трети общего числа членов его правления.
 - 3) отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.
 - 4) докладывать общему собранию обо всех выявленных нарушениях в деятельности правления.
 - 5) осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением ЖСК и председателем правления заявлений членов ЖСК.
- 15.9. По результатам ревизии при создании угрозы интересам ЖСК и его членам, или при выявлении злоупотреблений членов правления ЖСК и Председателя Правления Ревизионная

комиссия в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание ЖСК, или обратиться в правоохранительные органы или в суд.

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

16. Реорганизация и ликвидация ЖСК

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

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

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

Положение о Председателе ЖСК " _____ "
Обязанности, права и ответственность председателя правления товарищества

Общие положения

Председатель является выборным лицом, наделенным управленческими полномочиями.

Председатель имеет право одновременно занимать должность Управляющего домами с соответствующим окладом, утверждаемым Общим собранием.

Председатель правления может избираться или переизбираться непосредственно на общем собрании или из числа членов правления путем голосования, на срок, установленный Уставом ЖСК, но не более чем на два года. Председатель может быть переизбран на последующие 2 года.

Председатель руководит деятельностью правления. Имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК, которые для них обязательны.

Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания и правления.

Председатель действует и подписывает от имени ЖСК платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством, Уставом товарищества подлежат сначала обязательному утверждению Правлением или Общим собранием.

Председатель разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания: правила внутреннего распорядка работы Правления и обслуживающего персонала товарищества, а также положение об оплате их труда.

Председатель руководствуется в своей работе законодательными и нормативными актами, Уставом ЖСК, настоящей инструкцией, решением общего собрания (правления) и другими документами.

Председатель правления является представителем ЖСК без доверенности во всех исполнительных, представительных и судебных органах власти.

Обязанности председателя правления.

Председатель правления обязан:

1. Знать законодательные акты Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, Устав ЖСК, настоящую инструкцию, договоры на обслуживание и предоставление коммунальных и прочих услуг, а также другие документы, относящиеся к деятельности ЖСК.
2. Организовать деятельность правления в соответствии с действующим законодательством, требованиями Устава ЖСК и решениями общего собрания и правления.
3. Выполнять функции по организации обслуживания и ремонта строения, а также предоставления коммунальных и прочих услуг жильцам.
4. Контролировать предоставление жильцам дома коммунальных и других услуг установленного качества.
5. Обеспечить жильцам дома в установленном порядке перерасчет платежей в случае предоставлении коммунальных услуг низкого качества либо их отсутствия.
6. Добиваться от обслуживающих организаций выполнения работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию строения, его инженерного оборудования (устройств) и придомовой территории в соответствии с условиями заключенных с ними договоров.
7. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования, помещений, строений.
8. Обеспечить хранение ордеров, а также копий правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности жильцов на жилые и нежилые помещения.
9. Обеспечить учет и хранение хозяйственных договоров, соглашений о передаче прав по управлению, совместному владению строением и долевого участию в расходах по его содержанию, ремонту и управлению.
10. Выдавать, в пределах своих полномочий, жителям дома расчетные документы за предоставляемые услуги, справки, выписки, акты, копии лицевых счетов и другие документы.
11. Представлять интересы ЖСК в государственных и иных учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией дома.
12. Вести соответствующую техническую документацию на дом, контролировать составление бухгалтерской, статистической и прочей отчетности, проводить банковские операции.
13. Осуществлять контроль деятельности бухгалтерии и руководство ею.
14. Проверять правильность расчетов с жильцами дома за оплату жилья, коммунальных и прочих услуг, а также исполнение ими обязательств по платежам.
15. Своевременно принимать меры в связи с несанкционированным переоборудованием и перепланировкой жильцами дома мест общего пользования, жилых и нежилых помещений.

16. Осуществлять периодический контроль состояния конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства зданий:

16.1. ежемесячно лично контролировать уборку территории домовладений, мест общего пользования;

16.2. ежемесячно совместно с управляющим или членом правления проверять состояние кровли зданий, технические этажи и системы водостоков;

16.3. ежемесячно совместно с управляющим или членом правления проверять состояние инженерного оборудования на технических этажах и в подвалах. Обо всех выявленных неисправностях председатель правления обязан сообщать в обслуживающие организации и требовать их устранения.

17. Составлять и обобщать предложения по содержанию и сохранению зданий.

18. Вести прием жителей дома, а также учет и регистрацию жалоб и заявлений, поступивших от них, по вопросам управления зданием, оформления документов, регистрации и правильности расчетов по платежам, рассматривать их и принимать решения.

19. Осуществлять контроль за проведением текущего или капитального ремонта здания и при необходимости привлекать специалистов сторонних организаций.

20. Организовывать закупку материалов и оборудования, необходимых для текущего ремонта и содержания строений.

21. Контролировать ведение журнала учета и движение материальных средств, принадлежащих товариществу.

22. Организовывать обучение персонала.

23. Руководить работой управляющего и помогать ему в случаях, предусмотренных техникой безопасности, при выполнении сложных работ.

24. Готовить акты на списание материальных средств и представлять их на утверждение правлению.

25. Участвовать в работе инвентаризационных комиссий.

26. Составлять квартальный план работ и отчетываться в его выполнении перед правлением в конце квартала.

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

27.1. на перепланировку и переоборудование жилых и нежилых помещений;

27.2. на переоборудование инженерных сетей;

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

27.4. на подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов.

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

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

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

31. Проводить заседание правления.

32. Присутствовать в Правлении в приемные дни и организовать прием членов ЖСК членами Правления.

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

Права председателя правления

Председатель правления имеет право:

1. Заключать от имени ЖСК с разрешения правления:

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

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

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

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

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

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

6. Руководить деятельностью персонала.

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

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

9. Досрочно освободить занимаемую должность.

Председателю правления дополнительно могут быть предоставлены правлением следующие права:

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

Председатель правления не имеет права:

1. Производить платежи, не утвержденные правлением, а также не предусмотренные сметой.

2. Входить в квартиры жильцов дома без их волеизъявления.

3. Увольнять работников без решения правления.

4. Выполнять решения общего собрания и правления, если они противоречат действующему законодательству.

5. Заключать договоры без конкурсной основы, а в случае сдачи в аренду собственности без 2-х независимых риэлторских оценок (или аргументированной оценки рынка на день аренды) и решения правления.

Ответственность председателя правления.

Председатель правления несет персональную ответственность:

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

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

Квалификационные требования.

Высшее (среднее) образование или опыт работы в аналогичной должности не менее одного года.

Обязательное обучение на курсах по управлению, содержанию и эксплуатации здания.

Порядок избрания председателя правления

Председатель правления - выборное лицо. Он считается выбранным:

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

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

Через два года Председатель может быть переизбран повторно на 2 года

Председатель правления в случае неудовлетворительной работы может быть освобожден досрочно:

- Решением Общего собрания.
- Правлением

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

Положение о Правлении ЖСК " _____ "

Правление ЖСК имеет право:

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

Дополнительно по решению общего собрания на правление могут возлагаться обязанности:

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

Межрайонная ИФНС России № 11
по Московской области
(наименование регистрирующего органа)

В Единый государственный реестр
юридических лиц в отношении юридического лица
ОГРН 1035008750083

внесена запись с 09 октября 2011
(дата записи)

ОГРН 220500449240

Оригинал документа хранится в
регистратуре (налоговый орган)



Продумывано, прошито и скреплено
Исполнитель [Signature]
Листах

