

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
ИЗМЕНЕНИЕ № 1
"13" июля 1999 г.



УТВЕРЖДЕН
Общим собранием членов ЖСК
Протокол № 1 от 1 марта 1999 г.

У С Т А В

Жилищно-Строительного Кооператива

"За коммунистический быт"

г. Королев Московской области

1999 год

Содержание Устава

Статья 1. Общие положения.....	1
Статья 2. Права и обязанности ЖСК.....	1
Статья 3. Права собственности на общее имущество в ЖСК.....	2
Статья 4. Членство в ЖСК.....	2
Статья 5. Права и обязанности членов ЖСК.....	3
Статья 6. Обязательные платежи членов ЖСК.....	3
Статья 7. Общее собрание ЖСК.....	3
Статья 8. Правление ЖСК.....	5
Статья 9. Председатель правления ЖСК.....	5
Статья 10. Ревизионная комиссия ЖСК.....	5
Статья 11. Средства ЖСК.....	5
Статья 12. Объединение ЖСК для совместной эксплуатации.....	6
Статья 13. Страхование имущества ЖСК.....	6
Статья 14. Прекращение деятельности ЖСК.....	6
Статья 15. Заключительные положения.....	6

Статья 1. Общие положения

1.1. Настоящий Устав составлен Жилищно-Строительным Кооперативом "За коммунистический быт", ниже, в тексте именуемый "ЖСК", который утвержден решением общего собрания ЖСК "За коммунистический быт" (Протокол № 1 от 1 Марта 1999 г.) в целях приведения содержания Устава ЖСК в соответствие с требованиями действующего законодательства и для соответствующего оформления эксплуатации 5-ти этажного кирпичного 70-ти квартирного жилого дома с прилегающими земельными участками в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, многолетними зелеными насаждениями и подсобными объектами.

1.2. ЖСК зарегистрирован под наименованием "За коммунистический быт" решением № 133/24 Исполкома Калининградского городского Совета Депутатов Труда от 28 октября 1964 года.

1.3. Местонахождение ЖСК: 141090, Московская область г. Королев, поселок Волново, ул. Школьная дом 32.

1.4. ЖСК является некоммерческой организацией, действующей в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами Московской области и настоящим уставом.

1.5. ЖСК является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. ЖСК имеет печать со своим наименованием, расчетный счет в банке и другие необходимые реквизиты.

1.6. ЖСК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов.

1.7. ЖСК создан без ограничения срока деятельности.

1.8. Органами управления ЖСК являются: общее собрание членов ЖСК и правление ЖСК.

Статья 2. Права и обязанности ЖСК

2.1. ЖСК имеет право:

заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества ЖСК с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;

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

определять бюджет ЖСК на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и

реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим уставом ЖСК цели;

устанавливать на основе принятого годового бюджета ЖСК размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена ЖСК в соответствии с его долей участия;

пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ЖСК работы и предоставляющим ему услуги;

в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности ЖСК;

совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам ЖСК.

2.2. ЖСК обязано: выполнять требования законодательных актов, и устава ЖСК, выполнять договорные обязательства, обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества ЖСК при соблюдении интересов всех членов ЖСК, обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества ЖСК;

2.3. В случае неисполнения членами ЖСК своих обязанностей по участию в общих расходах, ЖСК вправе предъявлять к члену ЖСК иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и общих расходов, включая начисление пени за просрочку платежей в размере 0.1% суммы задолженности за каждый день просрочки платежа, и требовать полного возмещения причиненных ему убытков, возникших в результате невыполнения членом ЖСК обязательств в установленном законодательством порядке, в том числе и через суд.

2.4. Для достижения целей, ради которых создано ЖСК, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью и иными видами деятельности, не противоречащими Законодательству о некоммерческих организациях.

2.5. При намерении членов ЖСК совершить изменения в состоянии их собственности, таких как раздел помещения или перенос границ между смежными помещениями, изменения их размеров и порядковых номеров, изменения долей участия собственников таких помещений, ЖСК готовит и регистрирует необходимые поправки к паспорту домовладения, отражающие эти изменения. Все эти работы ведутся за счет членов ЖСК, подавших заявление на такие изменения.

Статья 3. Права собственности на общее имущество в ЖСК

3.1. К общему имуществу ЖСК относятся обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящиеся за пределами помещений квартиры и обслуживающие более одной квартиры, 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.

3.2. Общее имущество ЖСК находится в общей долевой собственности членов ЖСК и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности членов ЖСК на помещения в ЖСК.

3.3. ЖСК решением общего собрания вправе в разумных пределах ограничивать цели использования нежилых помещений, находящихся в собственности членов ЖСК, в случае, когда это связано с защитой прав и интересов других членов ЖСК.

Статья 4. Членство в ЖСК

4.1. Собственником помещения в ЖСК (членом ЖСК) может быть любое физическое лицо, гражданин Российской Федерации, достигший 18-летнего возраста.

4.1. Членами ЖСК являются собственники помещений в ЖСК, которые имеют все права и обязанности, вытекающие из настоящего Устава.

4.2. Все лица, приобретающие помещения в ЖСК, становятся членами ЖСК немедленно после возникновения у них права собственности на помещения и приобретают права и обязанности, вытекающие из настоящего Устава.

Статья 5. Права и обязанности членов ЖСК

5.1. Помещение в ЖСК может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, выступающим как один член ЖСК, один член ЖСК может иметь в собственности несколько помещений в ЖСК.

5.2. Члены ЖСК владеют, пользуются и распоряжаются помещениями в ЖСК, в соответствии с общими нормами гражданского законодательства в пределах положений настоящего Устава.

5.3. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в ЖСК (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в ЖСК, измеренных в квадратных метрах общей площади.

5.4. Собственник помещений вправе сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в порядке, установленном законодательством.

5.5. Доля собственности нового члена ЖСК в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего члена ЖСК.

5.6. Член ЖСК обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

5.7. При нанесении членом ЖСК лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного членом ЖСК, ущерба имуществу других членов ЖСК либо общему имуществу, член ЖСК обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

5.8. неиспользование членом ЖСК принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в ЖСК.

Статья 6. Обязательные платежи членов ЖСК

6.1. Содержание и ремонт помещений в ЖСК осуществляются за счет членов ЖСК - собственников этого имущества, в соответствии с действующим законодательством и требованиями настоящего устава.

6.2. Члены ЖСК оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с нормативами, установленными Администрацией и решениями общего собрания ЖСК.

6.3. Члены ЖСК оплачивают водо-, тепло-, газо- и электроснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами.

6.4. Размер обязательных платежей каждого домовладельца на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в ЖСК.

Статья 7. Общее собрание ЖСК

7.1. Общее собрание членов ЖСК является высшим органом управления ЖСК и созывается в порядке, установленном настоящим уставом. Общее собрание ЖСК собирается по инициативе Председателя, Ревизора или 10% членов ЖСК.

7.2. Созыв общего собрания выполняется путем вывешивания от имени правления, Председателя или Ревизора объявлений в каждом подъезде дома. Объявление вывешивается не позднее чем за 5 дней до дня проведения общего собрания.

7.3. В объявлении о проведении общего собрания указываются: место и время проведения собрания, повестка дня собрания.

7.4. Каждый член ЖСК на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально общей площади принадлежащего ему помещения.

7.5. Общее собрание членов ЖСК правомочно, если на нем присутствуют члены ЖСК или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов членов ЖСК. В случае отсутствия кворума собрание назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Второе назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 2 и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося общего собрания. Повторное общее собрание правомочно при присутствии 35% голосов членов ЖСК.

7.6. Общее собрание членов ЖСК ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих членов ЖСК или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. При согласии членов ЖСК общее собрание ведет Председатель.

7.7. К исключительной компетенции общего собрания ЖСК относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав ЖСК;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации ЖСК;
- 3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ЖСК членам ЖСК или третьим лицам;
- 4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в ЖСК;
- 5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК;
- 7) введение ограничений на использование общего имущества;
- 8) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК;
- 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов членов ЖСК;
- 11) образование специальных фондов ЖСК, в том числе резервного;
- 12) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионную комиссию ЖСК;
- 13) принятие и изменение (по представлению председателя правления) правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положения об оплате их труда;
- 14) определение размера вознаграждения членам правления ЖСК;
- 15) изменение списочного состава членов ЖСК.

7.8. Общее собрание имеет право решать любые другие вопросы, а также вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

7.9. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 3 - 6 п. 7.7 настоящего Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ЖСК. Решение по подпункту 2 пункта 7.7 принимается единогласно всеми членами ЖСК.

7.10. Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов присутствующих на собрании членов ЖСК или их представителей.

7.11. Все решения собрания оформляются протоколом.

7.12. Решение общего собрания, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для всех членов ЖСК, в том числе для тех, которые, независимо от причин, не приняли участия в голосовании.

7.13. В исключительных случаях срочные и необходимые для ЖСК решения могут приниматься поименным опросом членов ЖСК с составлением соответствующего протокола.

7.14. Годовое общее собрание членов ЖСК проводится не позже 90 дней после окончания финансового года.

Статья 8. Правление ЖСК

8.1. Руководство текущей деятельностью ЖСК выполняет правление ЖСК. Правление ЖСК вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

8.2. Правление ЖСК избирается из числа членов ЖСК общим собранием в количестве не менее 3-х человек на срок не более 2-х лет.

8.3. Правление избирает из своего состава председателя. По решению общего собрания на должность председателя может быть приглашено лицо со стороны.

8.4. Правление является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию.

8.5. В обязанности правления входят:

- соблюдение ЖСК законодательства и требований устава;
- контроль за своевременным внесением членами ЖСК установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета ЖСК, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени ЖСК;
- представительство ЖСК;
- управление делами ЖСК или заключение договоров на управление;
- наем и их увольнение работников для обслуживания ЖСК;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества ЖСК;

ведение списка членов ЖСК, который является неотъемлемой частью данного устава, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

созыв и организация проведения общего собрания;

выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава ЖСК.

8.6. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные решением общего собрания, но не реже 1 раза в квартал.

8.7. Заседание правления признается правомочным при участии в нем простого большинства членов правления.

8.8. Правление распоряжается средствами ЖСК, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

8.9. Правление назначает кассира и контролирует ведение кассы ЖСК.

Статья 9. Председатель правления ЖСК

9.1. Председатель правления избирается на срок, установленный уставом. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК, которые для них обязательны.

9.2. Председатель действует и подписывает от имени ЖСК платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с уставом ЖСК не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

Статья 10. Ревизионная комиссия ЖСК

10.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием не более чем на два года. Количество членов комиссии определяется общим собранием. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления ЖСК.

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

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже одного раза в год, представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов, отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

Статья 11. Средства ЖСК

11.1. Средства ЖСК состоят из:

вступительных и целевых взносов, обязательных платежей членов ЖСК;
 доходов от хозяйственной деятельности ЖСК;
 дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и
 дотаций, предусмотренных для ЖСК;
 прочих поступлений.

11.2. По решению общего собрания ЖСК может часть свободных денежных средств помещать в ценные бумаги.

11.3. По решению общего собрания ЖСК может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

Статья 12. Объединение ЖСК для совместного обслуживания

12.1. ЖСК имеет право вступить в объединение двух или более ЖСК для совместного управления общим имуществом либо для совместной эксплуатации жилого фонда. Управление осуществляется в рамках заключенного между ними договора. Принятие решений таким объединением производится голосованием полномочных представителей всех ЖСК, входящих в объединение.

12.2. ЖСК может передать подобному объединению, либо имеющему статус юридического лица, либо использующему юридические реквизиты одного из членов объединения, права по управлению общим имуществом или часть прав, которые содержатся в договоре об объединении.

Статья 13. Страхование имущества ЖСК

13.1. ЖСК может осуществлять страхование своего имущества, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба. Решение о страховании утверждается общим собранием ЖСК.

13.2. Члены ЖСК - собственники помещений в ЖСК осуществляют их страхование самостоятельно.

Статья 14. Прекращение деятельности ЖСК

14.1. Реорганизация и ликвидация ЖСК производятся на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, по решению общего собрания.

14.2. При ликвидации ЖСК недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ЖСК в порядке, установленном общим собранием ЖСК.

Статья 15. Заключительные положения

Настоящий устав составлен в __ экземплярах, имеющих одинаковую силу.
 Расходы по регистрации Устава ЖСК относятся резервный фонд ЖСК.
 Устав принят квалифицированным большинством голосов членов ЖСК.



13
1989
1
1989
1

Подпись: *[Signature]*
Личность: *[Signature]*
ФИО: *[Signature]*
Листов: *[Signature]*
Листов, пронумеровано: *[Signature]*