

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием членов
жилищно-строительного кооператива
«РИЦА»
Собственников жилых помещений
Протоколом от «30» марта 2013г.

УСТАВ
жилищно-строительного
кооператива
«РИЦА»

Москва

2013г.

КОПИЯ
ВЕРНА

Оглавление

1. Общие положения	лист 3
2. Термины и определения	лист 4
3. Цели и предмет деятельности ЖСК	лист 5
4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме ЖСК.....	лист 6
5. Членство в ЖСК	лист 7
6. Средства и имущество ЖСК.....	лист 8
7. Обязательные платежи членов ЖСК.....	лист 9
8. Права ЖСК	лист 10
9. Обязанности ЖСК	лист 11
10. Права Членов ЖСК	лист 13
11. Обязанности членов ЖСК	лист 14
12. Организация управления и контроля ЖСК	лист 15
13. Общее собрание членов ЖСК.....	лист 15
14. Правление ЖСК	лист 17
15. Председатель Правления ЖСК	лист 19
16. Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК	лист 21
17. Ведение делопроизводства ЖСК	лист 22
18. Прекращение деятельности ЖСК	лист 22
19. Заключительные положения	лист 22

1. Общие положения

1. Жилищно-строительный кооператив "Рица" (далее ЖСК) создан 02.06.1976 года в соответствии с решением общего собрания учредителей кооператива, как добровольное объединение граждан в целях удовлетворения потребностей указанных граждан в жилых помещениях, путем объединения членами кооператива своих денежных средств для строительства, на переданном в безвозмездное пользование для этих целей земельном участке, многоквартирного дома а также последующего управления этим многоквартирным домом. Протокол собрания утверждён Исполкомом

Красногвардейского Райсовета депутатов трудящихся г. Москвы 09.11.1976 года.

1.1. ЖСК «Рица» зарегистрирован в Московской регистрационной палате 29.11.1976 года свидетельство № 1151.

2. После полной выплаты паевых взносов за ЖСК закреплено право собственности (владения, пользования) жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, законами и правовыми актами города Москвы.

1.3. После оформления, в соответствии с федеральным законодательством, членами ЖСК жилых помещений в личную собственность, члены ЖСК именуются: «члены ЖСК - собственники жилых помещений в доме ЖСК «Рица».

1.4. Настоящий Устав является новой редакцией Устава ЖСК «Рица».

1.5. Полное наименование ЖСК на русском языке: Жилищно - строительный кооператив «Рица».

1.6. Сокращенное наименование ЖСК на русском языке: ЖСК "Рица".

1.7. Место нахождения ЖСК (фактический адрес): г. Москва, Южный административный округ, муниципальный район «Зябликово», ул. Мусы Джалиля, дом 27, корпус 1.

1.8. Почтовый адрес ЖСК: 115580 г. Москва, ул. Мусы Джалиля, дом 27, корпус 1.

1.9. Место нахождения исполнительного органа ЖСК – Правления ЖСК: г. Москва, ул. Мусы Джалиля, дом 27, корпус 1, кв. 181.

1.10. ЖСК является некоммерческой организацией, созданной в форме потребительского кооператива, действующего на основе самокооперативности.

1.11. ЖСК создан без ограничения срока деятельности.

1.12. ЖСК является юридическим лицом, имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на местонахождение ЖСК. ЖСК вправе иметь штамп и бланк со своим наименованием.

1.13. ЖСК, в установленном порядке, вправе иметь и использовать расчетный и иные счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации.

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

1.15. ЖСК не отвечает по обязательствам членов кооператива, в том числе, по оплате членами ЖСК обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.16. Члены Кооператива не отвечают по обязательствам ЖСК.

1.17. ЖСК от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.18. ЖСК представляет законные интересы собственников помещений – членов ЖСК в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

1.19. Порядок приобретения членами ЖСК бесхозного, выморочного имущества, образовавшегося в результате смерти члена Кооператива или образованного при иных обстоятельствах, определяется действующим законодательством Российской Федерации.

1.20. ЖСК действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Уставом.

2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

- Жилищно - строительный кооператив (ЖСК) - некоммерческая организация, основанная на членстве собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и, в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
- Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- Член ЖСК - собственник, вступивший в установленном порядке в ЖСК.
- Многоквартирный дом - это единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из более двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.
- Помещение - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.
- Квартира - структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.
- Общее имущество - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.
- Доля в праве общей собственности - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего

имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании членов ЖСК – собственников помещений. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения собственника к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

- Коммунальные услуги - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме это услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению).
- Обслуживающие организации - организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.
- Ресурсоснабжающие организации - организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.
- Услуги по содержанию общего имущества - услуги, предоставляемые обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов ЖСК установленными ими на их общем собрании.
- Текущий ремонт - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.
- Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.
- Плата за жилое помещение - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Цели и предмет деятельности ЖСК

3.1 ЖСК действует для осуществления следующих целей:

- 3.1.1. Управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами ЖСК, либо заключение в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.3. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего

имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

3.1.4. Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Владение, пользование и, в установленных законодательством РФ пределах, распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

3.1.6. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

3.1.7. Представление законных интересов членов ЖСК - собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления.

3.1.8. Улучшение условий проживания собственников помещений.

3.1.9. Сохранение и приращение общего имущества.

3.1.10. Модернизация общего имущества.

3.1.11. Организация проведения капитального ремонта (в том числе, надстройки, реконструкции дома) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.12. Постановка на баланс, учёт имущества ЖСК, полученного ЖСК в результате дарения имущества членов ЖСК, передачи в совместное владение, пользование, управление и в иных случаях.

3.2. ЖСК, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. ЖСК вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей ЖСК, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом. Доходы, получаемые ЖСК от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Кооператива и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов ЖСК.

3.3. ЖСК может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками ЖСК.

3.4. ЖСК может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, обеспечение услугами Интернет- связи, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

3.5. ЖСК вправе участвовать в деятельности и сотрудничать в иной форме с международными, общественными, кооперативными и иными организациями, добровольными объединениями, участвуя в их деятельности, и являться членом ассоциаций, союзов.

4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме ЖСК

4.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании

**КОПИЯ
ВЕРНА**

договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25. Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ. Жилое помещение может быть переведено в нежилое только в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4.3. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и, в установленных жилищным законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения. При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

4.4. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с согласия всех членов ЖСК, оформленного письменно.

4.5. Часть общего имущества может быть передана ЖСК во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению общего собрания членов ЖСК, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

4.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иное общее имущество, могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами. Обременение правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения, и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.7. Член ЖСК – собственник помещения обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

5. Членство в ЖСК

5.1. Членами ЖСК могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, являющиеся собственниками помещений в доме ЖСК.

5.2. Членство в ЖСК возникает у собственника на основании заявления о вступлении в ЖСК. Членами ЖСК могут стать наследники членов ЖСК, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью. Порядок принятия

**КОПИЯ
ВЕРНА**

заявления о приеме нового члена ЖСК (если он /она является собственником жилой площади в доме ЖСК) — регистрационный.

5.3. Членство в ЖСК является добровольным. Член ЖСК в любое время может выйти из ЖСК, подав об этом письменное заявление в правление ЖСК. Членство в ЖСК прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов ЖСК и /или с момента прекращения права собственности члена ЖСК на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица - собственника помещения, либо ликвидации ЖСК как юридического лица.

5.4. Интересы несовершеннолетних членов ЖСК представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов ЖСК производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.5. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в ЖСК одним из них.

5.6. Прием в члены ЖСК производится правлением ЖСК по заявлению собственника помещения.

5.7. Член ЖСК может быть исключен из ЖСК на основании решения общего собрания членов ЖСК, в случае грубого неисполнения этим членом без уважительной причины своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом, в том числе, в случаях: грубого нарушения порядка внесения взносов, предусмотренных уставом, грубым нарушением порядка внесения установленных взносов или их внесение не в полном размере более 3 раз в течение года; причинения своим действием (бездействием) ущерба имуществу ЖСК и установления в судебном порядке факта распространения сведений, порочащих деловую репутацию ЖСК.

6. Средства и имущество ЖСК

6.1. В собственности ЖСК может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное ЖСК по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

6.2. Средства ЖСК состоят из:

6.2.1. Вступительных взносов членов ЖСК. Назначением вступительного взноса является обеспечение управленческих мероприятий ЖСК, а также ведение домохозяйства дома, имущества, находящегося в общей совместной собственности ЖСК. Вступительный взнос уплачивается членом ЖСК при вступлении в ЖСК одновременно и возврату не подлежит. Размер вступительного взноса и порядок его внесения определяются решением правления ЖСК, с учетом количества квартир, занимаемых членами ЖСК и являющимися их собственниками, и не носят персонального характера.

6.2.2. Членских и иных взносов членов ЖСК, в том числе на создание специальных фондов.

6.2.3. Обязательных платежей членов ЖСК.

6.2.4. Платежей и взносов собственников, не являющихся членами ЖСК, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме ЖСК по Договорам «О содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов».

6.2.5. Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника.

6.2.6. Доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей ЖСК.

6.2.7. Платежей за размещение рекламы на объектах общего имущества дома ЖСК.

6.2.8. Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, на предоставление отдельных видов коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан и иных дотаций, передаваемых ЖСК в установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы случаях.

6.2.9. Доходов в виде процентов от размещения денежных средств ЖСК в кредитных организациях, в том числе, на банковских счетах и в банковских вкладах.

6.2. 10. Прочих, не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

6.3. По решению общего собрания членов ЖСК, ЖСК может образовывать специальные (резервные) фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановления и ремонта общего имущества в многоквартирном доме ЖСК и его оборудования;
- капитального ремонта многоквартирного дома ЖСК, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оплаты юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- других целей.

6.4. Специальные фонды могут состоять из взносов членов ЖСК - собственников помещений, не являющихся членами ЖСК, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности ЖСК и других источников. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов ЖСК

7. Обязательные платежи членов ЖСК

7.1. Члены ЖСК обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью ЖСК (далее - членские взносы), установленные решениями общих собраний членов ЖСК.

7.2. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения - собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

7.3. Члены ЖСК обязаны оплачивать коммунальные услуги.

7.4. Члены ЖСК обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции в порядке, установленном правлением ЖСК.

7.5. Не являющиеся членами ЖСК собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы по Договору с ЖСК «О содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами ЖСК», в порядке, установленном правлением ЖСК.

7.6. Собственники несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить ЖСК неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения, или отказ от

пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены ЖСК - не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

7.8. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы ЖСК по ранее заключенным договорам.

8. Права ЖСК

8.1. ЖСК имеет право:

8.1.1. Заключать договоры на управление и / или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, а также помещений, находящихся в собственности Кооператива, оказание коммунальных услуг и прочие договоры с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, в соответствии с законодательством, в интересах членов ЖСК. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания общего имущества в ЖСК, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчётным счётом ЖСК.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов ЖС на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели.

8.1.3. Устанавливать, на основе принятой сметы доходов и расходов ЖСК на год, размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.1.4. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

8.1.5. Осуществлять, по поручению членов ЖС, начисление, сбор и перечисление обязательных платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

8.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

8.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

8.1.8. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.

8.1.9. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

8.1.10. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

8.1.11. Выполнять работы для членов ЖСК в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении ЖСК хозяйственной деятельности.

8.1.12. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ.

8.1.13. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ЖСК работы и предоставляющим ЖСК услуги.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

- 8.1.14. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ЖСК.
- 8.1.15. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.).
- 8.1.16. Приобретать средства пожаротушения.
- 8.1.17. Проводить, от имени и за счет членов ЖСК регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов, электрощитовых и т.п.).
- 8.1.18. Осуществлять страхование имущества ЖСК и общего имущества по решению общего собрания членов ЖСК.
- 8.1.19. Информировать обслуживающие организации о проведении общих собраний членов ЖСК.
- 8.1.20. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ЖСК вправе:
- 1) предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 3) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ЖСК действия, в том числе, размещать рекламу на объектах дома ЖСК, находящихся в общем пользовании.
- 8.2. ЖСК вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. ЖСК вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.
- 8.3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах, ЖСК, в судебном порядке, вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.
- 8.4. ЖСК вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
 - предоставление собственникам в доме ЖСК других услуг, разрешенных действующим законодательством Российской Федерации.

9. Обязанности ЖСК

- 9.1. ЖСК обязан:
- 9.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава.
- 9.1.2. Представлять законные интересы членов ЖСК в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.
- 9.1.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ЖСК..
- 9.1.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.
- 9.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами ЖСК и/или путем заключения, в интересах собственников помещений, договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном

дние, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

9.1.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и установленным законодательством пределам распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

9.1.7. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств.

9.1.8. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

9.1.9. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов ЖСК в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

9.1.10. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.

9.1.11. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

9.1.12. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

9.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

9.1.14. Осуществлять контроль за использованием членами ЖСК принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме.

9.1.15. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

9.1.16. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений из действия (бездействие) обслуживающих, есурсоснабжающих и прочих организаций.

9.1.17. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

9.1.18. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

9.1.19. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

9.1.20. Хранить :

- учредительные и бухгалтерские документы ЖСК
- протоколы общих собраний ЖСК
- протоколы ревизионной комиссии
- протоколы и приказы правления ЖСК;
- документы, подтверждающие права ЖСК на принадлежащее ему имущество;
- документы делопроизводства ЖСК
- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами ЖСК, решениями общего собрания

ЖСК и Правления ЖСК.

9.1.21. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

9.2. Документы ЖСК хранятся в правлении ЖСК.

10. Права членов ЖСК

10.1. Член ЖСК имеет право:

10.1.1. Голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, правомочия которого оформлены надлежащим образом.

10.1.2. При подготовке проведения общего собрания членов кооператива знакомиться с документами к которым относятся:

- годовой отчёт ЖСК,
- отчёт о деятельности Правления ЖСК,
- заключения ревизионной комиссии по результатам проверки этих отчётов и годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности ЖСК;
- аудиторское заключение,
- сведения о кандидате в члены правления и ревизионную комиссию ;
- проект вносимых в устав ЭЖСК изменений или проект устава ЖСК в новой редакции
- проекты внутренних документов ЖСК,
- проекты решений правления членов кооператива, подлежащие утверждению общим собранием.

10.1.3. Избирать и быть избранным в органы управления ЖСК и ревизионную комиссию (ревизором) ЖСК.

10.1.4. Получать информацию о деятельности органов управления ЖСК . Присутствовать на заседаниях правления ЖСК.

10.1.5. Добровольно выйти из состава членов ЖСК.

10.1.6. Обжаловать в суд решение общего собрания членов ЖСК или решение правления ЖСК, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

10.1.7. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.8. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

10.1.9. Поручать ЖСК заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.

10.1.10. Приобретать в первую очередь, в случаях, не противоречащих законодательству, квартиру в доме ЖСК при предполагаемой смене её собственника.

10.1.11. Предъявлять к ЖСК требования, касающиеся качества предоставления коммунальных услуг.

10.1.12. Получать возмещение из средств ЖСК расходов, понесённых в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.13. Получить копию Устава ЖСК по письменному заявлению в электронном виде или на бумажном носителе, с уплатой взноса, не превышающего стоимости расходных материалов на ксерокопирование .

**КОПИЯ
ВЕРНА**

11. Обязанности членов ЖСК

11.1. Член ЖСК обязан :

11.1.1. Бережно относиться к общему имуществу дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории.

11.1.2. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные правила содержания жилых домов и придомовой территории. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила содержания и пользования общим имуществом.

11.1.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.

11.1.4. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов ЖСК, правления ЖСК, и председателя правления ЖСК, в пределах их полномочий.

11.1.5. Не нарушать права других собственников.

11.1.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения и общего имущества.

11.1.7. Своевременно оплачивать установленные взносы и обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

11.1.8. Своевременно извещать ЖСК о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

11.1.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

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

11.1.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых ЖСК.

11.1.12. Участвовать в общих собраниях членов ЖСК.

11.1.13. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

11.1.14. Предоставлять ЖСК информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника квартиры в доме ЖСК, в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

11.1.15. За свой счет устранять нанесенный им, а также лицами, проживающими в помещении собственника в доме ЖСК, ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме ЖСК.

11.1.16. Соблюдать иные, установленные жилищным законодательством, общим собранием членов ЖСК, требования, в том числе, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не имеющую технических паспортов.

11.1.17. Своевременно обращаться в Правление ЖСК или обслуживающие организации при обнаружении неисправностей внутри квартирного оборудования (свищи, ржавчина, и пр.) и несущих стен (сколы, трещины и пр.).

11.1.18. Собственники помещений в доме ЖСК несут риск убытков, связанных с деятельностью ЖСК, в пределах стоимости принадлежащей им части общего имущества дома.

12. Органы управления и контроля ЖСК

12.1. Органами управления ЖСК являются:

12.1.1. Общее собрание членов ЖСК

12.1.2. Правление ЖСК.

12.2. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется Правлением ЖСК.

12.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью ЖСК, за законностью действий Правления и Председателя ЖСК, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членов ЖСК

13.1. Высшим органом управления ЖСК является общее собрание членов ЖСК.

13.2. Общее собрание членов ЖСК созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

13.3. Общее собрание членов ЖСК может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов ЖСК) или в форме заочного голосования.

13.4. Голосование на общем собрании членов ЖСК в очной форме может проводиться посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.5. Общее собрание членов ЖСК в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов ЖСК.

13.6. Голосование на общем собрании членов ЖСК в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами ЖСК решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.7. Общее собрание членов ЖСК в форме заочного голосования проводится в соответствии с порядком проведения общего собрания членов ЖСК в форме заочного голосования, утвержденным общим собранием членов ЖСК.

13.8. Годовое общее собрание членов ЖСК созывается по инициативе правления Кооператива не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

13.9. Внеочередное общее собрание членов ЖСК может быть созвано по инициативе Правления ЖСК, членов ЖСК, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.10. Организация общего собрания членов ЖСК.

13.10.1. Уведомление о проведении общего собрания членов ЖСК не позднее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения направляется каждому члену ЖСК заказным письмом или вручается ему под расписку. По просьбе члена ЖСК уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов ЖСК. ЖСК не несет ответственность за не уведомление члена ЖСК отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов ЖСК не представившего информации о месте своего фактического проживания.

13.10.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов ЖСК указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов ЖСК не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

13.10.3. Количество голосов, которым обладает каждый член ЖСК на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

13.10.4. Член ЖСК вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

13.10.5. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены ЖСК или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов ЖСК. В случае отсутствия на общем собрании кворума, инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания.

13.10.6. Общее собрание ведет председатель правления ЖСК а в случае его отсутствия - один из членов Правления ЖСК. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа - собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов ЖСК а или их уполномоченных представителей. Решение общего собрания членов ЖСК принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены ЖСК и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 13.11 настоящего Устава. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов ЖСК в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами ЖСК.

13.10.7. На общем собрании членов ЖСК вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами ЖСК, без права голоса.

13.11. К исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК относится:

13.11.1. Принятие решений о реорганизации и ликвидации ЖСК.

13.11.2. Внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК.

13.11.3. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество ЖСК.

13.11.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, в том числе, с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества.

13.11.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.11.6. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме.

13.11.7. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

13.11.8. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК.

13.11.9. Принятие решений о страховании имущества ЖСК и общего имущества в многоквартирном доме.

13.11.10. Передача управляющей организации полномочий по управлению многоквартирным домом ЖСК.

13.11.11. Избрание членов правления ЖСК и ревизионной комиссии (ревизора).

13.11.12. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости.

13.11.13. Установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также обязательных и членских взносов для членов ЖСК.

13.11.14. Образование специальных фондов ЖСК, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества.

13.11.15. Утверждение годового плана о финансовой деятельности ЖСК и отчета о выполнении такого плана.

13.11.16. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления ЖСК и ревизионной комиссии (ревизора).

13.11.17. Принятие и изменение по представлению председателя правления ЖСК штатного расписания и правил внутреннего распорядка для наемных работников ЖСК по обеспечению обслуживания многоквартирного дома ЖСК, положения об оплате их труда, их приеме и увольнении.

13.11.18. Определение размеров заработной платы наёмных работников. Определение размера вознаграждения членам правления ЖСК, в том числе председателю ЖСК.

13.11.19. Утверждение внутренних регламентов ЖСК, в том числе ведения общего собрания членов ЖСК, деятельности его правления.

13.11.20. Утверждение отчетов правления ЖСК, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления правлению ЖСК

13.11.21. Другие вопросы, отнёсённые действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов ЖСК.

13.12. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.13. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов ЖСК в соответствии с п.п. 13.11.1-13.11.10 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ЖСК.

13.14. Члены ЖСК могут голосовать посредством опроса в письменной форме.

13.15. Члены ЖСК на общем собрании членов ЖСК могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

13.16. Общее собрание членов ЖСК, повестка дня которых включает вопросы о реорганизации или ликвидации ЖСК об избрании правления ЖСК, ревизионной Комиссии (ревизора) ЖСК, об утверждении годового отчёта ЖСК и годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности, об утверждении изменений, которые вносятся в настоящий Устав, о приеме или исключении из членов ЖСК, не может проводиться в форме заочного голосования.

14. Правление ЖСК

14.1. Правление ЖСК избирается из числа членов ЖСК общим собранием членов ЖСК на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью ЖСК по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК. Член Правления может быть переизбран досрочно по требованию большинства членов Правления, с последующим утверждением решения на общем собрании членов ЖСК. По истечении срока действия полномочий Правления ЖСК их полномочия сохраняются не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов ЖСК.

14.2. Правление является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию членов ЖСК. Численный состав членов Правления ЖСК устанавливается общим собранием членов ЖСК и не может быть менее трех членов. В состав Правления ЖСК не могут входить родственники членов Правления ЖСК.

14.3. Выборы членов правления ЖСК могут быть проведены открытым или тайным голосованием. Член правления ЖСК исполняет свои обязанности лично и не вправе

поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на другое лицо исполнение обязанностей члена правления ЖСК.

14.4. Первое заседание Правления ЖСК проводится сразу после проведения общего собрания членов ЖСК на котором были избраны члены Правления. Правление ЖСК на своем первом заседании обязано избрать из своего состава Председателя Правления ЖСК.

14.5. В обязанности правления ЖСК входят:

14.5.1. Соблюдение ЖСК действующего законодательства и требований настоящего Устава.

14.5.2. Контроль за своевременным внесением членами ЖСК установленных обязательных платежей и членских взносов.

14.5.3. Составление смет доходов и расходов ЖСК на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение общему собранию членов ЖСК.

14.5.4. Управление многоквартирным домом ЖСК.

14.5.5. Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества.

14.5.6. Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома.

14.5.7. Заключение, от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг.

14.5.8. Прием заявлений о вступлении в члены ЖСК и выходе из него.

14.5.9. Ведение списка членов ЖСК, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.5.10. Созыв и проведение общих собраний членов ЖСК.

14.5.11. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

14.5.12. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

14.5.13. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

14.5.14. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.

14.5.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности.

14.5.16. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.

14.5.17. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов ЖСК: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ.

14.5.18. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений.

14.5.19. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

14.5.20. Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

14.5.21. Осуществление проверки технического состояния общего имущества.

14.5.22. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

14.5.23. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов ЖСК новому правлению. В случае ликвидации ЖСК и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом ЖСК передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы ЖСК передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения в доме ЖСК.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

- 14.5.25. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.
- 14.6. Заседание Правления ЖСК созывается его председателем не реже одного раза в месяц. Все заседания правления протоколируются, удостоверяются подписями председателя и секретаря правления.
- 14.7. Члены ЖСК имеют право свободно посещать любые заседания правления.
- 14.8. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления ЖСК. Решение правления оформляется протоколом.
- 14.9. Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов ЖСК.
- 14.10. Принятие, не запрещенных законодательством, мер материального и морального воздействия на собственников жилых помещений в доме ЖСК, систематически нарушающих Устав, имеющих задолженность по платежам.
- 14.11. Члены правления и председатель правления ЖСК несут перед ЖСК ответственность за причиненные своими действиями или бездействием ЖСК убытки. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков ЖСК, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.
- 14.12. Члены ЖСК, избранные в состав ЖСК могут переизбираться неограниченное число раз.
- 14.13. Члены правления ЖСК (в том числе председатель), активисты ЖСК получают ежеквартально вознаграждение за свою деятельность по управлению многоквартирным домом в размере, определенном решением правления ЖСК. Членам правления могут возмещаться расходы, понесенные членами правления в связи с осуществлением деятельности в правлении ЖСК в соответствии с решениями, принятыми общим собранием.

15. Председатель правления ЖСК

- 15.1. Председатель правления ЖСК может избираться или переизбираться непосредственно на общем собрании или из числа членов правления ЖСК на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов ЖСК, правления, руководит текущей деятельностью ЖСК и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК. Председателем правления ЖСК не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.
- 15.2. По истечении установленного срока полномочия Председателя Правления прекращаются.
- 15.3. Председатель Правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов ЖСК или правлением в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб ЖСК.
- 15.4. Председатель Правления ЖСК имеет право одновременно занимать штатную должность Управляющего домом с соответствующим окладом, утверждаемым общим собранием.
- 15.5. Председатель Правления ЖСК:
- действует без доверенности от имени ЖСК, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением ЖСК и общим собранием членов ЖСК,
 - разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ЖСК правила внутреннего трудового распорядка работников ЖСК, положения об оплате их труда.

- отвечает за своевременность и полноту оплаты налогов;
- представляет интересы ЖСК в суде, арбитраже, в органах власти и государственного управления.
- решает любые другие вопросы, не отнесенные к исключительной компетенции правления и общего собрания собственников в доме ЖСК.
- обеспечивает ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности ЖСК.
- организует деятельность правления в соответствии с действующим законодательством, требованиями Устава ЖСК, решениями общего собрания и Правления.

Председатель правления обязан:

15.5.1. Знать законодательные акты Российской Федерации в области ЖКХ, Устав ЖСК, договоры на обслуживание и предоставление коммунальных и прочих услуг, а также другие документы, относящиеся к деятельности ЖСК.

15.5.2. Выполнять функции по организации обслуживания и ремонта общего имущества дома, а также предоставления коммунальных и прочих услуг жильцам. Контролировать предоставление жильцам дома коммунальных и других услуг установленного качества.

15.5.3. Обеспечить жильцам дома в установленном порядке перерасчет платежей в случае предоставлении коммунальных услуг низкого качества либо их отсутствия.

15.5.4. Обеспечить учёт и хранение: правоустанавливающих документов ЖСК, хозяйственных договоров, соглашений по совместному владению общим имуществом и долевому участию в расходах по его содержанию, ремонту и управлению.

15.5.5. Проводить заседание правления. Присутствовать в правлении в приемные дни и организовать прием жителей дома Правления.

15.5.6. Вести прием жителей дома, а также учет и регистрацию жалоб и заявлений, поступивших от них, по вопросам управления домом, оформления документов, и правильности расчетов по платежам, рассматривать их и принимать решения. Выдавать, в пределах своих полномочий, собственникам помещений дома ЖСК расчетные документы за предоставляемые услуги, справки, выписки, акты, копии лицевого счета и другие документы.

15.5.7. Осуществлять контроль и руководство деятельностью бухгалтера

15.5.8. Своевременно принимать меры в связи с несанкционированным переоборудованием и перепланировкой жильцами дома мест общего пользования, жилых и нежилых помещений.

15.5.9. Своевременно принимать меры в связи с задолженностью по оплате обязательных платежей собственниками помещений в доме ЖСК.

15.5.10. Ежемесячно лично осуществлять, совместно с Управляющим (при его наличии) или членом Правления, периодический контроль состояния конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства дома (состояние кровли дома и системы водостока, лифтов, состояние инженерного оборудования технического этажа подвала, уборку территории и мест общего пользования. О выявленных неисправностях сообщать в обслуживающие организации и требовать их устранения.

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

15.5.12. Руководить работой управляющего (при его наличии) и помогать ему в случаях, предусмотренных техникой безопасности, при выполнении обязанностей.

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

16. Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК

- 16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов ЖСК на срок, на который избрано Правление. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов ЖСК.
- 16.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления ЖСК, а также их родственники. Члены ревизионной комиссии (ревизор) ЖСК не могут совмещать свою деятельность с работой в кооперативе по трудовому договору.
- 16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
- 16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):
- 16.4.1. Контролирует деятельность правления ЖСК и его председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК.
 - 16.4.2. Представляет общему собранию членов ЖСК заключения по смете расходов ЖСК годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов.
 - 16.4.3. Проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.
 - 16.4.4. Проверяет использование средств ЖСК по назначению.
 - 16.4.5. Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций.
 - 16.4.6. Проверяет полноту и своевременность уплаты ЖСК налогов.
 - 16.4.7. Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера.
 - 16.4.8. Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами.
 - 16.4.10. Проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, средств специальных фондов.
 - 16.4.11. Отчитывается перед общим собранием членов ЖСК о своей деятельности.
 - 16.4.12. Вправе привлекать для своей деятельности необходимых консультантов.
- 16.5. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов ЖСК.
- 16.6. Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК обязана:
- 16.6.1. Проверять выполнение правлением ЖСК и Председателем Правления решений общих собраний членов ЖСК, законность совершенных правлением от имени ЖСК и членов ЖСК сделок, состояние имущества ЖСК.
 - 16.6.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов ЖСК либо по требованию членов правления ЖСК.
 - 16.6.3. Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов ЖСК с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общее собрание членов ЖСК только после направления его для ознакомления правлению ЖСК.
 - 16.6.4. Информировать правление ЖСК о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов ЖСК.
- 16.7. По результатам ревизии, при создании угрозы интересам ЖСК и его членов, либо при выявлении злоупотреблений членами Правления ЖСК и Председателя Правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов ЖСК либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.
- 16.8. По решению общего собрания членов ЖСК для проверки финансово-хозяйственной

деятельности ЖСК кроме ревизионной комиссии (ревизора), может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

17. Ведение делопроизводства в ЖСК

17.1. Протоколы общих собраний членов ЖСК подписывают председатель и секретарь собрания. Протоколы заверяются печатью ЖСК и хранятся с листами регистрации членов ЖСК в его делах постоянно.

17.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов ЖСК с листами голосования, письменные решения членов ЖСК.

17.3. Протоколы заседаний Правления и ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК оформляются в письменной форме, подписываются Председателем Правления ЖСК, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью ЖСК и хранятся в его делах постоянно.

17.4. Копии протоколов общих собраний членов ЖСК, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам ЖСК по их требованию.

17.5. ЖСК ведёт оперативный, статистический и бухгалтерский учёт, а также раскрывает информацию о деятельности ЖСК в соответствии с законодательством Российской Федерации.

18. Прекращение деятельности ЖСК

18.1. Реорганизация и ликвидация ЖСК производятся на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

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

18.3. При ликвидации ЖСК недвижимое и иное имущество ЖСК, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами ЖСК в порядке, установленном законодательством РФ. Архив, дела и документы ЖСК передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

19. Заключительные положения

19.1. Члены Правления ЖСК, в том числе Председатель Правления, члены ревизионной комиссии (ревизор) ЖСК при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей обязаны действовать в интересах ЖСК, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении ЖСК добросовестно и разумно.

19.2. Должностные лица ЖСК несут ответственность перед ЖСК за убытки, причинённые ЖСК и /или собственникам квартир в доме ЖСК своими виновными действиями (бездействием), в пределах, установленных федеральными законами.

19.3. Граждане РФ, участвующие своим трудом в деятельности ЖСК на основе трудового договора, являются трудовым коллективом ЖСК. С работниками, участвующими своим трудом в деятельности ЖСК на основе трудового договора, заключается Договор о полной материальной ответственности. Отношения работника и ЖСК, возникшие на основе трудового договора, регулируются законодательством РФ о труде. Работник ЖСК

подлежит социальному и медицинскому страхованию и социальному обеспечению в порядке и на условиях, установленным действующим законодательством. ЖСК обязан обеспечить своим работникам безопасные условия труда и несёт ответственность в установленном законодательством порядке за ущерб, нанесённый здоровью и трудоспособности работника ЖСК, вправе устанавливать для своих работников дополнительные отпуска и другие льготы.

19.4. Поправки, изменения и дополнения к данному Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов ЖСК и вступают в силу с момента их государственной регистрации в установленном порядке.

19.5. Расходы по оформлению и государственной регистрации изменений и дополнений к Уставу ЖСК распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

19.6. В случае, если какое-либо из положений настоящего Устава вступит в противоречие с нормами действующего законодательства, Устав следует применять в части, не противоречащей указанным нормам.

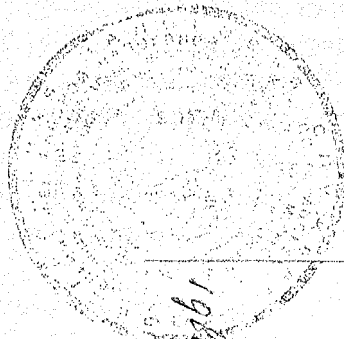
19.7. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, второй - в Правлении ЖСК.



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ
ЖСК «РИЦА»
КОЖЕМЯКО Н.Н.

КОПИЯ
ВЕРНА

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
ФГУП "ВНИИ метрологии им. Д.М. Менделеева"
Удостоверение
№ 027139700010
7137747679370
Выдано в соответствии с требованиями
ГОСТ Р 8.001-2009
Подпись: *[Signature]*



прошнуровано,
пронумеровано и
скреплено листов
1984/1985 7/11

