

**НОВАЯ РЕДАКЦИЯ УСТАВА  
УТВЕРЖДЕНА**

Решением общего собрания членов кооператива  
« 23 » *сентября* 2015 года

Председатель ЖСК «Педагог»

*Ленин Ветлескина И.И.*



**УСТАВ  
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «Педагог»**

г. Южно-Сахалинск  
2015 г.

## 1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Педагог» организован в г. Южно-Сахалинске на основании решения Исполнительного комитета Южно-Сахалинского городского Совета народных депутатов Сахалинской области от 04.06.1991 № 789.

Настоящая новая редакция Устава принята в целях его приведения в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации, жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами, действующими на момент утверждения настоящей редакции Устава.

1.2. С момента государственной регистрации настоящей редакции Устава ЖСК утрачивает силу Устав ЖСК, принятый общим собранием 13.05.1991 г членов ЖСК, зарегистрированный в Исполнительном комитете Южно-Сахалинского городского Совета народных депутатов Сахалинской области за № 789 от 04.06.1991г.

1.3. Наименование Жилищно-строительного кооператива:  
полное: Жилищно-строительный кооператив «Педагог»,  
сокращенное: ЖСК «Педагог»

1.4. Местонахождение Жилищно-строительного кооператива: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, д.327.

1.5. Жилищно-строительный кооператив является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

В соответствии со ст.218 и 290 Гражданского Кодекса и Главой 11 Жилищного Кодекса (ЖК) РФ утверждена новая редакция Устава.

1.6. Жилищно-строительный кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, угловой штамп и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке, имеет расчетный и иные счета в банках, другие реквизиты юридического лица.

1.7. Жилищно-строительный кооператив создан без ограничения срока деятельности.

1.8. Жилищно-строительный кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Жилищно-строительный кооператив не отвечает по обязательствам: государства, своих членов и просто собственников помещений дома.

1.9. Жилищно-строительный кооператив представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных и прочих услуг, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1.10. Жилищно-строительный кооператив руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом и действующим законодательством.

**2. Цели и предмет деятельности Жилищно-строительного кооператива и его статус**

2.1. Жилищно-строительный кооператив является добровольным объединением граждан на основе членства, которые собственными средствами участвовали в строительстве дома, а также граждан, приобретших право собственности на жилые помещения в уже построенном доме по различным законным основаниям (по договорам купли-продажи или дарения, по праву наследования по закону, или по завещанию и т.д.).

Целью Кооператива является совместное управление комплексом недвижимого имущества дома, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в этом доме.

2.2. Предметом деятельности Жилищно-строительного кооператива являются:

2.2.1. Заключение от имени, по поручению в интересах членов ЖСК и собственников помещений, договоров на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и договоров на обеспечение коммунальными услугами: снабжения водой, теплом, электроэнергией и иными ресурсами; контроль за выполнением заключенных договоров и осуществление полного и своевременного расчета по ним.

2.2.3. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка, на котором расположен дом и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объекты.

2.2.4. Обеспечение выполнения членами ЖСК и собственниками Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией (далее - Правила).

2.2.5. Обеспечение исполнения членами ЖСК и собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах ЖСК на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно их доле в праве общей собственности на имущество путем внесения обязательных и целевых платежей на содержание ЖСК и ведение им уставной деятельности.

2.2.6. Взыскание убытков, причиненных Жилищно-строительному кооперативу, в том числе его членами и собственниками.

2.2.7. Защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов ЖСК (по правоотношениям, вытекающим из членства в ЖСК).

2.2.8. Представление общих интересов Жилищно-строительного кооператива в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами в защиту интересов ЖСК и его членов.

2.2.9. Исполнение обязательств, принятых по договорам.

2.2.10. Участие в качестве члена (учредителя) в Ассоциациях, Союзах и иных организациях, объединяющих собственников жилья многоквартирных домов.

2.3. Жилищно-строительный кооператив, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. ЖСК вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, предусмотренную законодательством лишь для достижения целей, ради которых он создан. Доходы, получаемые Жилищно-строительным кооперативом от предпринимательской деятельности, не подлежат распределению между членами Жилищно-строительного кооператива, а используются для оплаты общих расходов по решению Общего собрания членов ЖСК.

2.4. Жилищно-строительный кооператив по решению Общего собрания своих членов может осуществлять самоуправление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в нем, введя в штат работников Жилищно-строительного кооператива рабочих и специалистов, привлекаемых на основе трудовых и гражданско-правовых договоров.

2.5. Жилищно-строительный кооператив имеет права и обязанности в соответствии с целями и предметом своей деятельности согласно настоящему Уставу и действующему законодательству.

### 3. Членство в Жилищно-строительном кооперативе.

3.1. Членами Жилищно-строительного кооператива могут являться граждане, вступившие в кооператив и утвердившие свой Устав, а также граждане, вступившие в члены кооператива и утвержденные последующими общими собраниями.

3.1.1. Членами кооператива могут стать граждане, достигшие 16-ти лет и юридические лица, получившие право собственности на жилые и нежилые помещения в кооперативе в результате вторичных сделок с недвижимым имуществом и, которые выразили свое желание быть членами ЖСК.

3.1.2. Членство в Жилищно-строительном кооперативе и выход из него является добровольным.

3.2. Члены кооператива, полностью внесшие паевые взносы за жилые помещения в кооперативе стали собственниками этих жилых помещений.

3.3. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве совместной собственности, то они могут принять решение о предоставлении одному из них право быть членом кооператива и представлять интересы в Жилищно-строительном кооперативе.

3.4. Для вступления в члены Жилищно-строительного кооператива собственник должен представить в правление Жилищно-строительного кооператива следующие документы:

- заявление;
- копию документа, подтверждающего право собственности на помещение;
- список лиц, которым собственник представляет право пользования помещением на постоянной или временной (с указанием срока) основе.

3.5. Заявление о приеме в члены ЖСК должно быть рассмотрено в течение месяца Правлением. Вступающий признается членом ЖСК с

момента решения Правления о приеме и уплаты новым членом ЖСК вступительного взноса. Решение Правления утверждается на общем собранием членов Жилищно-строительного кооператива.

3.6. Собственники приобретшие право собственности на жилые или нежилые помещения в ЖСК и не желающие вступить в его члены, вправе заключить с ЖСК договор о совместной эксплуатации общего недвижимого имущества ЖСК, а также долевом участии в расходах по его содержанию, ремонту и других расходах, входящих в смету расходов ЖСК и утвержденных общим Собранием или Собранием уполномоченных членов ЖСК.

Отказ собственника заключить договор, а также несоблюдение условий договора не освобождает собственника от бремени содержания общего имущества ЖСК и может быть обжалован ЖСК в судебном порядке.

3.7. При вступлении в члены Жилищно-строительного кооператива собственник помещения обязуется выполнять Устав ЖСК и посещать собрания ЖСК.

3.8. Членство в Жилищно-строительном кооперативе собственников жилья прекращается:

- на основании личного письменного заявления о выходе из членов Жилищностроительного кооператива, которое подается в правление Жилищно-строительного кооператива;
- с момента прекращения права собственности члена Жилищно-строительного кооператива на помещение в многоквартирном доме;
- с момента принятия Общим собранием членов Жилищно-строительного кооператива решения об исключении из членов Жилищно-строительного кооператива;
- по случаю смерти гражданина, являющегося членом ЖСК;
- ликвидации юридического лица-члена ЖСК;
- ликвидации ЖСК.

3.9. Основаниями для исключения из Жилищно-строительного кооператива являются:

- несоблюдение Устава Жилищно-строительного кооператива;
- несоблюдение решений общего Собрания или Собранием уполномоченных членов ЖСК;
- действия (бездействие), наносящие ущерб Жилищно-строительному кооперативу, членам Жилищно-строительного кооператива и собственникам помещений данного дома.

Решение об исключении из членов Жилищно-строительного кооператива принимается общим Собранием или Собранием уполномоченных членов ЖСК.

3.10 Собственник жилья, исключенный из членов Жилищно-строительного кооператива, может быть вновь принят в члены Жилищно-строительного кооператива, после устранения всех нарушений, являющихся основанием по исключению с обязательным утверждением на общем Собрании членов ЖСК.

3.11. Жилищно-строительный кооператив обязан вести реестр членов ЖСК, в котором должны содержаться следующие сведения:

- фамилия, имя, отчество члена ЖСК;
- паспортные данные или данные другого документа, удостоверяющие личность члена ЖСК;
- почтовый адрес и номера телефонов члена ЖСК.

3.12. Члены ЖСК обязаны своевременно извещать Правление ЖСК об изменении указанных сведений. ЖСК не несет ответственности, если о таком изменении не было сообщено.

#### **4. Средства Жилищно-строительного кооператива**

4.1. Средства Жилищно-строительного кооператива, обеспечивающие ведение им уставной деятельности состоят из:

- обязательных платежей членов ЖСК и собственников помещений, не являющихся членами ЖСК, на управление многоквартирным домом, его содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и оплату коммунальных услуг;

- целевых взносов всех членов ЖСК и собственников помещений, не являющихся членами ЖСК, направленных на финансирование срочных ремонтных работ, плановых капитальных работ, ликвидацию аварий, а также работ, обеспечивающих безопасность проживания и его комфортность;

- доходов от хозяйственной (предпринимательской) деятельности Жилищно-строительного кооператива, направленных на осуществление целей и задач, ради которых создан Жилищно-строительный кооператив;

- поступлений из бюджета на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в виде субсидий, а также финансирования мер социальной поддержки отдельных категорий жителей Жилищно-строительного кооператива;

- прочих поступлений, не запрещенных законодательством.

4.2. По решению общего Собрания членов Жилищно-строительного кооператива в нем могут образовываться специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Жилищно-строительного кооператива.

#### **5. Право собственности на общее имущество членов ЖСК в многоквартирном доме.**

5.1. Членам ЖСК и остальным собственникам жилых помещений принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции;

- механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- прилегающий земельный участок в установленных границах с элементами озеленения;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов членов ЖСК и собственников.

5.2. Члены ЖСК и остальные собственники помещений владеют, пользуются, в установленных законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом.

5.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения (в том числе и члена ЖСК) пропорциональна общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на это помещение.

5.4. Член ЖСК или другой собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в общем имуществе и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество.

5.5. Доля члена ЖСК или другого собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также количество голосов, которым обладает член ЖСК на Собраниях ЖСК.

5.5.1. В Жилищно-строительном кооперативе для подсчета голосов на Собраниях ЖСК принят метод, где каждому метру общей площади помещения члена ЖСК соответствует один голос.

5.5.2. В случае, если жилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве совместной собственности, то каждый из собственников может принять участие в собрании и иметь количество голосов пропорциональных их доли собственности в данном помещении. Или представлять интересы собственников данного помещения по доверенности.

5.5.3. В случае, если квартира не оформлена в собственность интересы членов семьи представляет пайщик-член ЖСК или любой другой член семьи (вписанный в ордер) по доверенности с согласия всех членов семьи.

5.5.4. Для пайщиков-членов ЖСК помещения, где разделены лицевые счета, а также собственник, имеющий свою долю помещения и является членом ЖСК – доля каждого соответствует его доли площади от общей площади помещения.

## **6. Права и обязанности членов Жилищно-строительного кооператива**

6.1 Права и обязанности члена Жилищно-строительного кооператива возникают с момента принятия решения о приеме его в члены Жилищно-строительного кооператива.

6.2. Член Жилищно-строительного кооператива имеет право:

6.2.1. Самостоятельно, без согласования с другими собственниками, распоряжаться своей собственностью в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

6.2.2. Осуществлять в установленном порядке предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему на праве собственности нежилом помещении с соблюдением законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

6.2.3. Сдавать в наем помещение, принадлежащие ему на праве собственности в установленном порядке.

6.2.4. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в праве на общее имущество многоквартирного дома.

6.2.5. Участвовать в деятельности Жилищно-строительного кооператива как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля ЖСК.

6.2.6. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Жилищно-строительного кооператива, устранению недостатков в работе его органов.

6.2.7. Получать информацию о работе Жилищно-строительного кооператива, состоянии его имущества, работе органов его управления и контроля.

6.2.8. Знакомиться с данными финансового учета, отчетности и другой документацией Жилищно-строительного кооператива.

6.2.9. Самостоятельно осуществлять страхование принадлежащего ему имущества.

6.2.10. Возмещать убытки за счет средств ЖСК, нанесенные ему в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения ЖСК обязательств по содержанию общего имущества.

6.2.11. Требовать внеочередного созыва общего Собрания или Собрания уполномоченных членов ЖСК.

6.2.12. Присутствовать при рассмотрении Правлением или Ревизионной комиссией его заявлений, жалоб и предложений.

6.2.13. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными или иными нормативными актами, а также Уставом Жилищно-строительного кооператива.

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами ЖСК, не пользуются правами пунктов 6.2.5 - 6.2.8., 6.2.11.

6.4. Член Жилищно-строительного кооператива обязан:

6.4.1. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, положения Устава и Правила и решения, утвержденные общим Собранием или Собранием уполномоченных членов ЖСК.

6.4.2. Не совершать действий, нарушающих интересы Жилищно-строительного кооператива и его членов, исполнять взятые на себя обязательства по отношению к ним.

6.4.3. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, накладываемых на нежилое помещение в



соответствии с решением общего Собрания или Собрания уполномоченных членов ЖСК.

6.4.4. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

6.4.5. Соблюдать установленные нормативы и технические требования по содержанию, использованию и реконструкции помещений и объектов инженерной инфраструктуры или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников.

6.4.6. Возместить ущерб имуществу других собственников, либо общему имуществу Жилищно-строительного кооператива, нанесенный им самим, лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения данного собственника.

6.4.7. Нести расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, оплачивать коммунальные услуги, а также нести иные расходы, связанные с уставной деятельностью Жилищно-строительного кооператива, установленные решением общего Собрания членов Жилищно-строительного кооператива или Собранием уполномоченных членов ЖСК, ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Ежемесячно подавать данные приборов учета горячего и холодного водоснабжения. Лица, несвоевременно и/или не полностью оплатившие обязательные платежи, уплачивают пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ, действующей на момент оплаты за каждый день просрочки.

6.4.8. Использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами (если они не отчуждены и не сданы в аренду).

6.4.9. В соответствии с действующим законодательством обеспечивать доступ третьим лицам в помещения, принадлежащие собственнику и в его присутствии, а также доступ к инженерным сетям, проходящим через эти помещения, с целью их осмотра или ремонта, для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу Жилищно-строительного кооператива или имуществу любого собственника.

6.4.10. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания помещений в жилых домах и придомовой территории.

6.4.11. Предпринимать самостоятельно, без согласования с правлением и общим Собранием членов Жилищно-строительного кооператива или Собранием уполномоченных необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу Жилищно-строительного кооператива.

6.4.12. Предоставлять Правлению достоверные сведения, а именно: о праве собственности на занимаемое помещение, адрес регистрации и адрес фактического проживания, телефон для связи, и своевременно (в

соответствии с действующим законодательством на этот счет) информировать об изменении этих данных.

6.4.13. Член кооператива, сдавший свое жилое помещение в аренду, обязан предоставить правлению ЖСК сведения о количестве фактически проживающих в квартире граждан для соответствующего начисления платежей за коммунальные и прочие услуги. При не соблюдении данного пункта, ЖСК вправе считать, что нанесен материальный ущерб кооперативу, и имеет право штрафовать в порядке установленным законами РФ, вплоть до исключения из членов ЖСК.

## **7. Органы управления и контроля Жилищно-строительного кооператива**

7.1. Органами управления Жилищно-строительного кооператива является:

- общее Собрание членов ЖСК;
- Собрание уполномоченных членов (представителей);
- Правление.

7.2. Руководство текущей деятельностью Жилищно-строительного кооператива осуществляет Правление ЖСК и председатель Правления.

7.3. Органом контроля Жилищно-строительного кооператива является Ревизионная комиссия.

## **8. Общее собрание членов Жилищно-строительного кооператива**

8.1. Общее собрание членов Жилищно-строительного кооператива является высшим органом управления Жилищно-строительного кооператива. Созыв, проведение и принятие решений общего Собрания осуществляются в порядке, установленном настоящим Уставом. Общее Собрание или Собрание уполномоченных проводится не реже одного раза в год.

8.2. Общее собрание членов ЖСК правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более половины членов ЖСК (в соответствии со ст. 117 ЖК РФ), имеющих более половины голосов от общего числа голосов всех членов ЖСК. В случае отсутствия кворума назначается новая дата проведения общего Собрания. Вновь назначенное общее Собрание может быть проведено в форме заочного голосования (по решению Правления) и быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего Собрания.

8.2.1. Уведомление о проведении общего Собрания членов ЖСК вывешивается на информационные доски в парадных или при заочной форме голосования в письменной форме вручается каждому члену ЖСК под расписку не позднее 30 дней до даты проведения Общего собрания.

8.2.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов ЖСК указывается:

- сведения об органе или лице, по чьей инициативе созывается собрание;
- дата, время и место проведения собрания;
- предполагаемая повестка дня собрания и порядок ознакомления с информацией по собранию.

8.2.3. Объявление о проведении общего Собрания с указанием даты, времени, места проведения и окончательной повесткой дня вывешивается не позднее 10-ти дней до даты проведения собрания.

8.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Жилищно-строительного кооператива на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме, в соответствии с п. 5.5.1.

8.4. Годовое общее собрание членов Жилищно-строительного кооператива проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее Собрание может быть созвано по инициативе правления, а также по требованию Ревизионной комиссии.

8.5. Член Жилищно-строительного кооператива вправе участвовать в общем Собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной председателем Правления ЖСК. Каждый представитель может представлять не более 10-ти членов ЖСК.

8.6. К компетенции общего Собрания членов ЖСК относятся:

8.6.1. Внесение изменений в Устав ЖСК, а также утверждение новой редакции Устава.

8.6.2. Принятие решения о реорганизации и ликвидации Жилищно-строительного кооператива, а также об изменении способа управления домом (но только на совместном собрании с собственниками помещений, в соответствии со ст. 44 ЖК РФ).

8.6.3. Принятие решения о получении заемных средств в том числе банковских кредитов.

8.6.4. Принятие решений о сдаче в аренду объектов общего имущества дома.

8.6.5. Определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности Жилищно-строительного кооператива.

8.6.6. Избрание Правления, Ревизионной комиссии, Уполномоченных членов ЖСК.

8.6.7. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана, смет доходов и расходов, отчетов об их выполнении, а также утверждение заключения Ревизионной комиссии по результатам проверки финансовой деятельности Кооператива.

8.6.8. Принятие решения о страховании имущества ЖСК и общего имущества в доме.

8.6.9. Установление размера обязательных и целевых платежей для собственников помещений и членов ЖСК (в части, касающейся ремонта и обслуживания общего имущества, оплаты коммунальных услуг и целей управления кооперативом).

8.6.10. Образование специальных фондов Жилищно-строительного кооператива, в том числе резервного, страхового, на восстановление и проведение текущего и капитального ремонта общего имущества и оборудования.

8.6.11. Рассмотрение жалоб на действия Правления, председателя Правления и Ревизионной комиссии ЖСК.

8.6.12. Принятие и изменение по представлению председателя Правления правил внутреннего трудового распорядка наемного персонала ЖСК.

8.6.13. Определение размера вознаграждения членам Правления, председателю, а также наемному персоналу ЖСК. Утверждение штатного расписания.

8.6.14. Принятие порядка вступления в члены ЖСК и исключения из него.

8.6.15. Принятие Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

8.6.16. Решение по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего очного собрания в соответствии с пунктами 8.6.2 - 8.6.3, принимаются не менее чем тремя четвертями голосов от общего числа голосов членов ЖСК. Решение по вопросам пунктов 8.6.5, 8.6.7, 8.6.9 принимаются количеством голосов более половины от общего числа голосов всех собственников дома, а по вопросу пункта 8.6.1., 8.6.10 необходимо набрать две трети голосов всех членов ЖСК. По остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов присутствующих на общем Собрании членов Жилищно-строительного кооператива и их представителей.

8.7. Общее собрание или Собрание уполномоченных также имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления.

8.8. Общее собрание членов Жилищно-строительного кооператива ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления. Для ведения протокола выбирается секретарь. По ходу Собрания ведется протокол, в котором фиксируются принятые Собранием решения и пр. В случае необходимости избирается счетная комиссия.

8.9. Решение общего собрания членов Жилищно-строительного кооператива, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством вступает в силу с момента его принятия и 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.

8.10. При необходимости принять решение по вопросам, входящим в компетенцию общего Собрания всех собственников помещений в многоквартирном доме (о передачи управления домом Управляющей компании, о реконструкции дома, в том числе его расширении или надстройке, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений и сооружений, ремонте общего имущества; о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введения ограничений пользования им; о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме);

инициатором созыва такого собрания всех собственников выступает правление Жилищно-строительного кооператива, которое действует, руководствуясь ст.44 - 48 ЖК РФ.

8.11. Решение о передаче управления домом Управляющей компании принимается не менее чем тремя четвертями от общего числа голосов членов ЖСК. Решение об отчуждении нежилых помещений—с согласия всех собственников помещений. Оба эти вопроса решаются на очном (заочном) Общем собрании членов ЖСК.

8.12. Вместо Общего собрания членов ЖСК (в случае отсутствия кворума на нем, или отсутствии необходимости в общем Собрании, если Правление приняло такое решение) может проводиться Собрание уполномоченных членов ЖСК.

8.12.1. Уполномоченные выбираются из членов ЖСК сроком на 3 года и работают бесплатно на общественных началах.

8.12.2. От двух этажей дома выбирается один представитель. Общее количество уполномоченных равно 36.

8.12.3. Один уполномоченный не может представлять более 10 квартир дома.

8.12.4. Основные задачи уполномоченного члена ЖСК:

- участие в общих Собраниях членов ЖСК и помощь в их проведении;
- оперативный сбор мнений жильцов с определенных этажей;
- доведение информации до жильцов определенных этажей;
- сбор подписей с жильцов определенных этажей.

8.12.5. Представитель обязан действовать в интересах жителей выдвинувших его в состав уполномоченных членов ЖСК.

8.12.6. Полномочия каждого из них определяются ПРОТОКОЛОМ-ДОВЕРЕННОСТЬЮ, подписанной, кроме него самого, не менее 5-ью членами ЖСК, живущими с ним на двух этажах.

8.12.7. Количество голосов, которым обладает уполномоченный, пропорционально площади тех квартир, члены ЖСК которых ему доверяют (в соответствии с п. 5.5.1).

8.12.8. Собрание уполномоченных правомочно, если на нем присутствуют уполномоченные и просто члены ЖСК, обладающие в сумме количеством голосов более половины от общего числа голосов всех членов ЖСК дома.

8.12.9. Собрание уполномоченных может решать все вопросы, кроме вопросов, отраженных в пунктах 8.6.2., 8.6.3 и 8.10.

8.12.10. Члены ЖСК, не пожелавшие отдать свои голоса выбираемому на их этажах уполномоченному, могут сами участвовать в Собрании уполномоченных и голосовать количеством голосов, пропорциональным площади их квартир (в соответствии с п.5.5.1.).

8.12.11. На собрании должно присутствовать уполномоченные, обладающих тремя четвертями голосов от общего числа голосов членов ЖСК.

8.12.12. Собрание уполномоченных принимает решение по всем вопросам простым большинством, кроме вопросов в пунктах 8.6.1 и 8.6.10, для решения которых необходимо две трети голосов всех членов ЖСК.

8.12.13. Собрание уполномоченных обладает правами и подчиняется правилам, перечисленным в пунктах 8.4, 8.7, 8.8 и 8.9 для общего Собрания.

## **9. Правление Жилищно-строительного кооператива.**

9.1 Правление ЖСК осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя Правления или нанимает по трудовому договору исполняющего обязанности председателя ЖСК (если эту функцию возложило на него собрание), , и осуществляет иные полномочия, не отнесенные Уставом кооператива к компетенции общего Собрания (Собрания уполномоченных) членов кооператива.

9.2. Правление Жилищно-строительного кооператива избирается общим Собранием из числа членов Жилищно-строительного кооператива на 3 (три) года, в количестве не более 5-ти человек. Если отчетно-перевыборное общее собрание не набрало кворума, то при определенных условиях (см. п. 8.12.) Правление может быть выбрано Собранием уполномоченных.

9.3. Правление является исполнительным органом Жилищно-строительного кооператива, подотчетным общему Собранию и Собранию уполномоченных членов ЖСК.

9.4. В обязанности Правления входит:

9.4.1. Обеспечение соблюдения в Жилищно-строительном кооперативе действующего законодательства и требований настоящего Устава.

9.4.2. Контроль за своевременным и обязательным внесением всеми членами ЖСК установленных обязательных и целевых платежей.

9.4.3. Применение тарифов для расчетов за коммунальные и эксплуатационные услуги, установленные Постановлениями и законами Правительства РФ, Правительством Сахалинской области, муниципального образования городской округ «Город Южно-Сахалинск».

9.4.4. Составление годового бюджета ЖСК, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию или собранию уполномоченных.

9.4.5. Осуществляет представительство Жилищно-строительного кооператива.

9.4.6. Осуществляет прием документов от собственников для вступления их в ЖСК.

9.4.7. Осуществляет организацию бухгалтерского и налогового учета и отчетности.

9.4.8. Рассмотрение заявлений и жалоб членов ЖСК.

9.4.9. Созыв, организация и проведение общего Собрания или Собрание уполномоченных членов ЖСК.

9.4.10. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

9.4.11. Правление кооператива непосредственно не оказывает никаких услуг членам кооператива по содержанию, текущему и капитальному

ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг, а в целях выполнения уставных задач заключает договора с юридическими и физическими лицами на техническое обслуживание, ремонт и санитарное содержание многоквартирного дома и предоставление членам кооператива коммунальных услуг.

9.4.12. Осуществляет хранение технической документации на дом, своевременно вносит в нее изменение и дополнение в порядке, установленном законодательством.

9.4.13. Ведет делопроизводство, а также список членов ЖСК.

9.4.14. Выдают членам ЖСК необходимые справки и иные документы в пределах своих полномочий.

9.4.15. Правление Кооператива формирует состав информации о деятельности ЖСК, а также определяет способ и сроки ее раскрытия в соответствии со «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления кооперативом», утвержденным Правительством РФ.

9.5. Заседание Правления созывается председателем в сроки, установленные Правлением, или по мере необходимости.

9.6. 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 Жилищно-строительного кооператива. Решение Правления оформляется протоколом.

9.7. Правление имеет право распоряжаться денежными средствами Жилищно-строительного кооператива, находящимися на счетах в банке, в соответствии с бюджетом Жилищно-строительного кооператива.

9.8. Члены Правления несут ответственность перед ЖСК за свои действия (или бездействия), наносящие ущерб ЖСК.

9.9. Правление Жилищно-строительного кооператива не несет ответственности за убытки причиненные в следствие ненадлежащего содержания имущества, инженерных сетей, проходящих (находящихся) в помещении собственника.

9.10. В случае досрочного прекращения своих полномочий членом Правления (подачи им заявления) Правление продолжает работать до ближайшего собрания ЖСК оставшимся составом.

9.11. В период между собраниями ЖСК Правление может принимать решения, входящие в компетенцию собрания, если это связано с необходимостью выполнения срочных ремонтных работ, или предотвращением нанесения ущерба кооперативу, а также, если это принесет экономию средств. По этим вопросам Правление может оперативно провести опрос уполномоченных, (или Заочное голосование), однако о подобных решениях Правление обязано доложить на ближайшем собрании ЖСК и отразить это в протоколе.

**10. Председатель Правления Жилищно-строительного кооператива**

10.1. Председатель Правления избирается либо назначается на 3 года Правлением. Председателем Правления не может быть лицо, уполномоченное на основании доверенности.

10.2 Председатель Правления:

10.2.1. Обеспечивает выполнение решений Правления, Собрания Уполномоченных и общего Собрания.

10.2.2. Имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Жилищно-строительного кооператива, которые для них обязательны.

10.2.3. Без доверенности действует и подписывает от имени ЖСК платежные документы, договора с физическими и юридическими лицами на техническое обслуживание, ремонт и санитарное содержание дома и по предоставлению коммунальных услуг.

10.2.4. Совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим Собранием.

10.2.5. Самостоятельно принимает на работу по трудовым договорам работников и заключает гражданско-правовые договоры с физическими лицами для выполнения уставных задач Жилищно-строительного кооператива.

10.2.6. Разрабатывает и выносит на утверждение общего Собрания правила внутреннего трудового распорядка наемного персонала Жилищно-строительного кооператива.

10.2.7. Без доверенности осуществляет юридические и иные действия от имени ЖСК на основании решений общего Собрания и Правления ЖСК в соответствии с их компетенцией.

10.2.8. Заверяет доверенности членов ЖСК, выданные ими своим представителям на участие в собраниях ЖСК.

10.2.9. Предоставляет Ревизионной комиссии любую документацию, касающуюся деятельности ЖСК.

10.3. По решению Правления заместитель председателя Правления принимает на себя исполнение обязанностей председателя Правления в случае, когда председатель Правления не имеет возможности непосредственно исполнять свои обязанности (по причине болезни, нахождения в отпуске, командировке и т. п.).

10.4. Председатель правления при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах ЖСК добросовестно и разумно.

## **11. Ревизионная комиссия Жилищно-строительного кооператива.**

11.1. Ревизионная комиссия избирается общим Собранием или Собранием уполномоченных (при выполнении п.8.12) членов ЖСК на срок не более, чем на три года. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее Собрание членов Жилищно-строительного кооператива, но не более трех. Выбор ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности, который должен иметь экономическое или бухгалтерское образование.



11.2. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены правления ЖСК, их родственники, а также лица, уполномоченные на основании доверенности.

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

11.4. Порядок работы Ревизионной комиссии и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии в соответствии с п.3, статьи 120 ЖК РФ. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему Собранию и Собранию уполномоченных членов ЖСК.

11.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Жилищно-строительного кооператива несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

11.6. Ревизионная комиссия (ревизор) обязана:

11.6.1. Проверять выполнение Правлением Жилищно-строительного кооператива и председателем Правления решений общих Собраний и Собраний уполномоченных членов ЖСК, законность сделок, совершенных правлением от имени Жилищно-строительного кооператива; сохранность имущества Жилищно-строительного кооператива, а также соблюдение ими Устава.

11.6.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже чем один раз в год, а также контролировать организацию бухгалтерского и налогового учета и отчетности.

11.6.3. Представлять отчет о результатах ревизии на общее Собрание или Собрание уполномоченных членов ЖСК; давать рекомендации об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общее Собрание или Собрание уполномоченных членов ЖСК только после ознакомления с ним Правления ЖСК.

11.6.4. Контролировать своевременность рассмотрения Правлением и его председателем заявлений членов ЖСК, рассматривать жалобы на Правление и председателя.

11.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам ЖСК и его членам, 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 Жилищно-строительного кооператива либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

11.8. По решению Правления ЖСК или инициативе общего Собрания членов ЖСК для проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК кроме Ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний независимый ревизор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

**12. Реорганизация и ликвидация Жилищно-строительного кооператива.**

12.1. Реорганизация и ликвидация Жилищно-строительного кооператива производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

12.2. Жилищно-строительный кооператив ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях в том числе:

- по решению общего Собрания членов Жилищно-строительного кооператива;

- в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества;

- в связи с принятием собственниками помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом;

- если члены Жилищно-строительного кооператива не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

- по решению суда.

12.3. При ликвидации Жилищно-строительного кооператива имущество, находящееся в его собственности, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами и собственниками Жилищно-строительного кооператива в порядке, устанавливаемом общим Собранием членов Жилищно-строительного кооператива.

12.4. Ликвидация ЖСК считается завершенной с момента внесения об этом записи в Единый Государственный Реестр юридических лиц.

