

**УТВЕРЖДЕН**  
**решением общего собрания**  
**членов ЖСК «Союз»**

Протокол № 2/12 от 05 февраля 2013 г.

# **УСТАВ**

## **ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО**

### **КООПЕРАТИВА «СОЮЗ»**

**новая редакция**

Москва 2013

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Союз», далее именуемый ЖСК, является добровольным объединением граждан и в установленных Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами случаях, юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

1.2. ЖСК организован в результате выделения из жилищно-строительного кооператива «Москва» Октябрьского района г. Москвы при отделе учета и распределения жилой площади Исполкома Октябрьского райсовета депутатов трудящихся.

1.3. ЖСК «Союз» создан решением Общего собрания членов ЖСК, желающих выделиться в самостоятельный ЖСК, от 27 апреля 1967 года, и решением Исполкома Октябрьского райсовета депутатов трудящихся от 21 июня 1967 г. за № 25/5.

1.4. ЖСК «Союз» зарегистрирован в Московской регистрационной палате 17 января 1996 года № 858.251.

1.5. Сведения о ЖСК внесены в Единый государственный реестр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (ОГРН № 1037700131710).

1.6. Устав ЖСК (предшествующая редакция) был зарегистрирован в Московской регистрационной палате 17 января 1996 года № 32/858.251.

1.7. Настоящая новая редакция Устава принята на Общем собрании членов ЖСК (протокол № 2/12 от « 05 » февраля 2013 г.).

1.8. Местонахождение ЖСК: г. Москва, ул. Удальцова, д. 4, кв.84.

1.9. Наименование: полное - Жилищно-строительный кооператив «Союз», сокращенное – ЖСК «Союз».

1.10. ЖСК является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке, круглую печать со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие необходимые реквизиты.

1.11. ЖСК осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом, законодательством г. Москвы и другими нормативными актами.

1.12. ЖСК является добровольным объединением граждан и юридических лиц, некоммерческой организацией, не ставящей цели получения прибыли. ЖСК «Союз» вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь для достижения целей, ради которых он создан.

1.13. ЖСК может от своего имени совершать сделки, не противоречащие действующему законодательству и настоящему Уставу, иметь права и нести обязанности в рамках уставной деятельности, представлять общие интересы его членов в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

1.14. ЖСК может принимать участие в деятельности общественных жилищных движений, в том числе в деятельности Московского Союза жилищных и жилищно-строительных кооперативов (МОСсоюзЖСК) и других объединений.

1.15. ЖСК не имеет ограничения срока деятельности.

1.16. Государственные органы и органы местного самоуправления не вправе вмешиваться в хозяйственную, финансовую и иную деятельность ЖСК за исключением случаев, предусмотренных законами Российской Федерации.

1.17. ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов.

## 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:

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

**Члены ЖСК** – граждане и юридические лица, вступившие в установленном порядке в ЖСК;

**Многоквартирный дом** – расположенный по адресу: 119415, Москва, ул. Удальцова, д.4, 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, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования;

**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 многоквартирного дома** – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений. Состав и границы общего имущества определяются в соответствии с законодательством РФ. К такому имуществу относятся:

- фундамент, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома;
- помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир);
- инженерные коммуникации и оборудование (электрическое, санитарно-техническое и т.п.) за пределами и внутри здания, обслуживающие более одного помещения;
- сформированный и оформленный в установленном порядке земельный участок с элементами озеленения и благоустройства;
- иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на данном земельном участке.

**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 собственников помещений. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу;

**Коммунальные услуги** – предоставляемые собственникам и арендаторам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению), газоснабжению;

**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;

**Содержание 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, другие услуги, в том числе услуги по сохранению (охране) общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются собственникам помещений в соответствии с перечнем и требованиями, 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;

**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;

**Вступительные взносы** – денежные средства, внесенные за право вступления в ЖСК, расходуемые на юридическое обеспечение, развитие ЖСК, на оформление членства в ЖСК, иные организационные расходы, которые не подлежат возврату при прекращении членства в ЖСК;

**Паевые взносы** – денежные средства, выплаченные членами ЖСК, которые были направлены на финансирование проектирования и строительство многоквартирного дома;

**Членские взносы** – денежные средства, уплачиваемые членом ЖСК ежемесячно и направляемые на административно-хозяйственные расходы, управление многоквартирным домом, содержание, ремонт, охрану и благоустройство объектов общего пользования (имущества) в многоквартирном доме, общие коммунальные платежи, содержание работников ЖСК, иные ежемесячные расходы. Размер членского взноса и порядок его исчисления утверждается Общим собранием членов ЖСК (Конференцией), в соответствии с настоящим Уставом. Денежные средства, внесенные в качестве членских взносов и/или обязательных платежей, могут подлежать частичному возврату в случае неокказания и/или неполного оказания услуг (несения ЖСК расходов) на содержание и ремонт общего имущества (имущества общего пользования) в многоквартирном доме, а также коммунальных и иных услуг. Неизрасходованные членские взносы по решению органов управления ЖСК могут быть помещены в резервный фонд или зачтены в счет будущих платежей и взносов;

**Целевые взносы и платежи** – платежи, порядок уплаты, размер и цели использования которых определяется Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) или общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии собственников помещений в доме ЖСК, не являющихся его членами) в соответствии с законодательством. К целевым взносам, в том числе, относятся:

- 1) вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы;
- 2) отчисления, которые производятся собственниками помещений на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества;
- 3) платежи и взносы в фонды, образованные ЖСК;
- 4) дополнительные взносы.

**Другие целевые поступления** – целевые поступления из бюджета и целевые поступления на содержание ЖСК и ведение им уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и/или физических лиц и использованные ЖСК по назначению. К другим целевым поступлениям относятся, в том числе:

- 1) пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;
- 2) суммы финансирования из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, бюджетов государственных внебюджетных фондов, выделяемые на осуществление уставной деятельности ЖСК.

**Дополнительные взносы** – денежные средства, вносимые для покрытия образовавшихся убытков и дополнительных расходов ЖСК, не предусмотренных в годовой смете расходов. Размер и порядок уплаты дополнительного взноса определяется Общим собранием членов ЖСК.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### **3. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

3.1. ЖСК создан с целью удовлетворения членов ЖСК жилой площадью путем строительства многоквартирного жилого дома на собственные средства членов ЖСК с помощью государственного кредита с последующей после окончания строительства эксплуатацией и управлением жилыми и нежилыми помещениями. Основными видами деятельности ЖСК являются:

3.1.1. Реализация членами ЖСК, собственниками жилых и нежилых помещений прав и обязанностей по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом многоквартирного дома;

3.1.2. Обеспечение надлежащего содержания, сохранения недвижимого имущества ЖСК и общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.3. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами ЖСК, либо заключение в интересах собственников помещений и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.4. 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;

3.1.5. Организация обеспечения коммунальными и прочими услугами, а также работами, соответствующими целям деятельности ЖСК, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими и другими организациями в интересах и за счет членов ЖСК, собственников помещений, не являющихся членами ЖСК, иных потребителей в доме ЖСК;

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 собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления, в союзах и ассоциациях, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

3.1.8. Улучшение условий проживания собственников помещений;

3.1.9. Модернизация общего имущества;

3.1.10. Организация проведения капитального ремонта при принятии такого решения Общим собранием собственников помещений;

3.1.11. Представление интересов членов ЖСК в отношениях с собственниками жилых и нежилых помещений в доме, если они не являются членами ЖСК;

3.1.12. Консультирование членов ЖСК по вопросам деятельности ЖСК;

3.1.13. Аккумуляирование финансовых средств и материальных ресурсов членов ЖСК и собственников помещений многоквартирного дома, не являющихся членами ЖСК для ведения уставной деятельности и выполнения решений Общего собрания;

3.1.14. Сдача в наем или аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности ЖСК и общего имущества многоквартирного дома;

3.1.15. Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных Общим собранием членов ЖСК;

3.1.16. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

### 4.1. Права ЖСК.

4.1.1. ЖСК имеет право самостоятельно распоряжаться средствами ЖСК в соответствии с годовым финансово-хозяйственным планом.

4.1.2. ЖСК имеет право:

- заключать договоры на оказание коммунальных и других услуг, а также контролировать выполнение этих услуг;

- определять смету доходов и расходов ЖСК на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт многоквартирного дома, взносы и отчисления в резервный фонд и другие фонды, а также расходы на другие установленные уставом ЖСК цели;

- заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности ЖСК, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством РФ;

- осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей и других платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

- сбор и перечисление обязательных платежей собственников помещений является уставной деятельностью ЖСК и осуществляется по поручению таких собственников;

- осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключить с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;

- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

- подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

- осуществлять проверку технического состояния общего имущества дома;

- 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;

- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности;

- составлять перечень общего имущества дома;

- приобретать средства пожаротушения;

- осуществлять страхование имущества ЖСК и общего имущества по решению общего собрания членов ЖСК;

- направлять по решению Общего собрания полученный от хозяйственной (предпринимательской) деятельности доход в оплату расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- организовывать собственные службы для управления и обслуживания дома, прилегающей территории;

- принимать и увольнять работников в соответствии с действующим законодательством РФ;

- совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

4.1.3. По решению Правления ЖСК и с согласия Общего собрания собственников помещений в доме, в случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников, ЖСК может:

- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставившим услуги;

- устанавливать и взимать пени с членов ЖСК, других собственников за не внесение обязательных платежей, иных сборов и взносов в установленные сроки и в порядке, установленном действующим законодательством;

- сдавать в аренду общее имущество в доме по ценам, зависящим от конъюнктуры цен на рынке недвижимости, при этом средства от аренды направляются на содержание и ремонт общего имущества дома, либо на другие цели, утвержденные на общем собрании собственников.

4.1.4. В случае неисполнения членами ЖСК, иными собственниками, не являющимися членами ЖСК, или арендаторами помещения их обязанностей по участию в общих расходах, ЖСК вправе предъявить к ним в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством РФ, Уставом или Общим собранием, в том числе подать иск в суд с требованием о взыскании задолженности с момента, когда должник должен был произвести платеж с учетом пеней.

4.1.5. При нанесении вреда имуществу других членов ЖСК, использования жилого помещения не по назначению, бесхозяйственного обращения с жильем, способствующего его разрушению, систематического нарушения прав и интересов соседей, ЖСК может обращаться в суд с иском к виновному лицу о возмещении ущерба за нанесенный вред.

4.1.6. ЖСК вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. ЖСК вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, актам вандализма, штрафным санкциям.

4.1.7. ЖСК вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.1.8. При систематической неуплате членом ЖСК, иным собственником помещения, не являющимся членом ЖСК, платежей за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные и иные услуги, нанесения вреда имуществу других членов ЖСК, собственников помещений, не являющихся членами ЖСК, использования жилья не по назначению, бесхозяйственного обращения с жильем, способствующего его разрушению, систематического нарушения прав и интересов соседей, ЖСК может обращаться в суд с иском к виновному лицу о возмещении ущерба за нанесенный вред, в том числе путем обращения взыскания на квартиру.

#### **4.2. ЖСК обязан:**

4.2.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава.

4.2.2. Представлять законные интересы собственников помещений 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.

4.2.3. Обеспечивать выполнение его членами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и целевых взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом и решениями Общих собраний.

4.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства путем: заключения в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 не оказания услуг.

4.2.5. Выполнять в порядке, предусмотренным действующим законодательством, договорные обязательства.

4.2.6. 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.

4.2.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

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

4.2.9. Устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

4.2.10. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

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

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

4.2.13. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов ЖСК на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

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

4.2.15. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.

4.2.16. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

4.2.17. Хранить документы ЖСК по месту нахождения своего исполнительного органа:

- учредительные и бухгалтерские документы ЖСК;
- протоколы общих собраний ЖСК, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа ЖСК;
- документы, подтверждающие права ЖСК на принадлежащее ему имущество;
- делопроизводство ЖСК;
- акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии 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.

4.2.18. Пресекать действия лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственниками общим имуществом дома.

4.2.19. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **5. ИМУЩЕСТВО ЖСК**

5.1. В ЖСК различается три вида собственности:

- имущество, находящееся в частной собственности граждан;
- имущество, находящееся в общей долевой собственности;
- имущество, находящееся в собственности ЖСК как юридического лица.

5.1.1. Имущество, находящееся в частной собственности граждан - имущество, находящееся в частной собственности граждан (юридических лиц), полностью внесших свой паевой взнос за квартиру, а также приобретших право собственности на основании договора купли-продажи, дарения, мены или иной сделки об отчуждении этого имущества.

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

5.1.1.2. 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 договора аренды или ином законном основании с учетом социальной нормы проживания и требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц, общежитий.

5.1.1.3. 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, утверждаемыми постановлением Правительства РФ.

5.1.1.4. Собственник вправе осуществить переустройство и/или перепланировку принадлежащего ему помещения только по согласованию с органом местного самоуправления (территориальным органом управления) на основании принятого им решения.

5.1.1.5. Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

5.1.1.6. Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

5.1.2. Имущество, находящееся в общей долевой собственности.

5.1.2.1. 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.

5.1.2.2. 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.

5.1.2.3. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению всех собственников, достигнутому в соответствии с установленной собственниками процедурой принятия решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо путем получения их согласия в письменной форме (заочное голосование).

5.1.2.4. Часть общего имущества может быть передана во временное пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права

и законные интересы собственников, в том числе ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению Общего собрания собственников.

## 6. ЧЛЕНСТВО В ЖСК

6.1. Членами ЖСК могут стать граждане, достигшие возраста 16 лет, юридические лица, а также граждане, получившие право собственности на жилые и нежилые помещения в ЖСК в результате вторичных сделок с недвижимым имуществом. Членство в ЖСК добровольное.

6.2. Члены ЖСК, полностью внесшие паевые взносы за жилые помещения в ЖСК, становятся Собственниками этих жилых помещений.

6.2.1. Член-пайщик ЖСК, полностью выплативший пай и ставший в соответствии с законодательством РФ собственником квартиры, сохраняет членство в ЖСК, если им не подано заявление о добровольном выходе из ЖСК.

6.3. Основными первичными правоустанавливающими документами на жилые помещения в ЖСК являются «справки о выплаченном пае». Справки о выплаченном пае установленного образца на жилые помещения выдаются членам ЖСК, полностью оплатившим паевой взнос, за подписью Председателя правления и главного бухгалтера для последующей регистрации права собственности на это помещение в государственном комитете по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.4. Собственники жилых и/или нежилых помещений, ставшие Собственниками этих помещений в результате вторичных сделок и желающие стать членами ЖСК, подают в правление ЖСК в письменной форме заявление о приеме в члены ЖСК, в котором граждане указывают свои паспортные реквизиты, номера телефонов для связи, (юридические лица – наименование, банковские и другие реквизиты, выписку из ЕГРН, почтовый адрес и телефоны руководителя, сведения об арендаторах), а также обязательство соблюдать Устав ЖСК и оплатить вступительный взнос в установленные сроки. К заявлению должна быть приложена копия документа, удостоверяющего право собственности на жилое или нежилое помещение (свидетельство о праве собственности на помещение). К заявлению юридического лица должна быть приложена копия правоустанавливающего документа на жилое и/или нежилое помещение.

6.5. Заявление о приеме в члены ЖСК должно быть рассмотрено в течение месяца правлением ЖСК и утверждено решением Общего собрания членов ЖСК (Конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом ЖСК с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены ЖСК Общим собранием членов ЖСК (Конференцией).

6.6. Члены семьи (муж, жена, дети), получившие право собственности по наследству, освобождаются от уплаты вступительного взноса.

6.7. В случае просрочки полной оплаты вступительного взноса более 20 (двадцати) банковских дней, решение Общего собрания членов ЖСК о приеме в члены ЖСК может быть признано недействительным, а прием - несостоявшимся. Денежные средства, полученные от претендента в качестве частичной оплаты вступительного взноса, возвращаются ему.

6.8. Правление ЖСК вправе отказать в приеме заявления, если:

- заявитель не достиг возраста 16 лет;
- собственник, подавший заявление, отказывается оплатить вступительный взнос.

6.9. Лица, принятые в члены ЖСК и внесшие вступительный взнос, получают документ, удостоверяющий их членство.

6.10. Член ЖСК, систематически не выполняющий или не надлежащим образом исполняющий обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей ЖСК, может быть привлечен к административной или судебной ответственности в порядке, установленном законодательством, или исключен из ЖСК решением Общего собрания членов ЖСК.

6.11. Членство в ЖСК прекращается с момента:

– подачи заявления о выходе из ЖСК лица, владеющего помещением в многоквартирном доме на праве собственности;

- смерти гражданина;
- ликвидации юридического лица-члена ЖСК;
- ликвидации ЖСК;
- в связи с отчуждением недвижимого имущества, дававшего право на членство в ЖСК;
- исключением из ЖСК;
- по иным основаниям, установленным законом и настоящим Уставом.

Прекращение членства в ЖСК не освобождает выбывшего члена ЖСК от ответственности за неисполнение обязательств перед ЖСК.



6.12. Член ЖСК может быть исключен из ЖСК в случаях:

- систематического и умышленного невыполнения обязательств по платежам за эксплуатационные и коммунальные услуги, ремонт (в том числе капитальный) объектов общей долевой собственности многоквартирного дома и иных установленных Собранием (Конференцией) решений о дополнительных сборах и взносах;
- использования квартиры не по назначению, систематического нарушения прав и интересов соседей, либо бесхозяйственного обращения с жильем, допускающим его разрушение;
- несоблюдения технических, противопожарных и санитарных правил содержания помещения дома и придомовой территории;
- в иных случаях неподчинения уставу ЖСК, нарушения обязанностей члена ЖСК, установленных настоящим уставом.

6.13. При реорганизации юридического лица - члена ЖСК, правопреемники могут выйти из ЖСК с подачей заявления о выходе из ЖСК после выполнения всех обязательств перед ЖСК.

6.14. При реорганизации ЖСК в товарищество собственников жилья (далее «Товарищество») членство в Товариществе возникает у бывшего члена ЖСК с момента регистрации Товарищества в установленном порядке, если бывшим членом ЖСК не подано заявление о выходе из Товарищества.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ЖСК**

### **7.1. Член ЖСК обязан:**

7.1.1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, выполнять требования настоящего Устава, решений Общего собрания членов ЖСК, правления ЖСК и председателя правления ЖСК в пределах их полномочий.

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

7.1.3. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.

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

7.1.5. Не нарушать права других собственников; устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других членов ЖСК, собственников, арендаторов помещений, либо общему имуществу многоквартирного дома.

7.1.6. Соблюдать правила пользования и проживания в жилых помещениях, технические, противопожарные и санитарные правила и нормы содержания дома и придомовой территории.

7.1.7. В установленные законодательством сроки извещать ЖСК о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении, для правильного начисления коммунальных платежей.

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

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

7.1.10. Участвовать в Общих собраниях членов ЖСК (Конференциях).

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

7.1.12. Предоставлять ЖСК информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена ЖСК в случае его временного отсутствия, на случай проведения работ по ремонту общих инженерных коммуникаций, находящихся внутри помещения или работ по предотвращению аварий или устранению их последствий.

7.1.13. Предоставлять ЖСК сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

7.1.14. Соблюдать иные установленные Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) требования.

7.1.15. Члены ЖСК обязаны нести расходы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, вносить плату за коммунальные услуги, нести другие расходы, установленные решениями Общих собраний членов ЖСК.

Члены ЖСК обязаны вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого ему счета (извещения) в порядке, установленном правлением ЖСК.

7.1.16. Собственники помещений, не являющиеся членами ЖСК, несут расходы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, оплачивают коммунальные услуги, а также вносят платежи (взносы) в специальные фонды, образованные по решению Общего собрания членов ЖСК (целевые взносы).

Не являющиеся членами ЖСК собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном органами управления ЖСК, если иное не установлено ЖСК в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами ЖСК.

Собственники и лица пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и/или не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить 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.

В случае принятия общим собранием собственников 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 нести соответствующие расходы.

7.1.17. Если помещение принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким собственникам, они солидарно несут субсидиарную ответственность по несению вышеуказанных расходов.

7.1.18. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения (члена ЖСК и не члена ЖСК) несут солидарную с собственником ответственность по платежам и взносам, связанным с правом пользования общим имуществом, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

7.1.19. Не использование собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.1.20. Собственники, не являющиеся членами ЖСК, обязаны заключить с ЖСК (как с юридическим лицом) в письменной форме договор (соглашение) в соответствии с законодательством Российской Федерации о совместной эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, а также о долевом участии в расходах по его содержанию, ремонту (текущему, капитальному) и других расходах, входящих в смету расходов ЖСК и утвержденных Общим собранием членом ЖСК.

7.1.21. Отказ собственника заключить договор (соглашение), упомянутый в п.7.1.20., может быть обжалован ЖСК в судебном порядке. Отказ от заключения соглашения не освобождает собственника от выполнения обязанностей по платежам за управление, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества дома, а также за коммунальные и прочие услуги.

7.1.22. Члены ЖСК, а также собственники, не являющиеся членами ЖСК, обязаны после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки, в случае недостаточности средств резервного фонда, путем дополнительных взносов на основании решения Общего собрания. Члены ЖСК солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членом ЖСК.

## **7.2. Член ЖСК имеет право:**

7.2.1. Член ЖСК владеет, пользуется и распоряжается жилым помещением, принадлежащим ему на праве собственности, в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

7.2.2. Участвовать в Общем собрании членом ЖСК (Конференции) и голосовать с правом одного голоса лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью или уполномоченного представителя.

7.2.3. Избирать и быть избранным в органы управления ЖСК и его орган контроля.

7.2.4. Обжаловать в суд решение Общего собрания членом ЖСК или решение Правления ЖСК, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы.

7.2.5. Вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе органов управления.

7.2.6. Осуществлять индивидуальную предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

7.2.7. Производить переоборудование и перепланировку внутри принадлежащих ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещений в соответствии с действующим законодательством.

7.2.8. Сдавать в наем или аренду принадлежащее ему помещение в установленном порядке, поставив об этом в известность правление. Арендодатель жилого помещения обязан предоставить в правление ЖСК сведения о количестве фактически проживающих в квартире граждан для соответствующего начисления платежей за коммунальные и прочие услуги.

7.2.9. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему на праве собственности помещений.

7.2.10. Завещать своё имущество в установленном порядке.

7.2.11. Получать доступ и знакомиться с информацией о деятельности ЖСК, Уставом ЖСК, внутренними документами ЖСК (положениями, регламентами и т.п.), отчетами Правления, ревизионной

комиссии, заключениями независимого аудитора и другой документацией в соответствии с действующим законодательством.

7.2.12. Предъявлять к ЖСК требования, касающиеся качества предоставления коммунальных услуг, а также услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома.

7.2.13. Получать часть имущества ЖСК после его ликвидации.

7.2.14. Член ЖСК имеет право на оплату его расходов по управлению, содержанию, ремонту и страхованию общего имущества и недвижимого имущества ЖСК, оплату коммунальных услуг из доходов, получаемых ЖСК от хозяйственной (предпринимательской) деятельности, по решению Общего собрания членов ЖСК.

7.2.15. Собственник помещений, не являющийся членом ЖСК, имеет право на оплату его расходов по содержанию, ремонту и страхованию общего имущества из доходов, получаемых ЖСК от хозяйственной деятельности, за исключением доходов, получаемых от сдачи в аренду имущества ЖСК, по решению Общего собрания членов ЖСК.

7.2.16. Член ЖСК имеет право в любой момент выйти из ЖСК. Заявление о выходе из ЖСК подается в Правление ЖСК.

В случае смерти члена ЖСК его наследники имеют право на вступление в члены ЖСК в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, после оформления необходимых документов.

## **8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ**

8.1. Органами управления ЖСК являются:

8.1.1. Общее собрание членов ЖСК;

8.1.2. Правление ЖСК (коллегиальный исполнительный орган управления).

8.2. Высшим органом управления является Общее собрание членов ЖСК.

8.3. Руководство текущей деятельностью осуществляет Правление ЖСК.

8.4. Контроль за работой правления осуществляет ревизионная комиссия. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Правления ЖСК может быть проведена аудиторской организацией.

## **9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ЖСК**

9.1. Для решения вопросов, относящихся к владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома собирается Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок созыва, ведения и принятия решений Общим собранием собственников определяется Жилищным кодексом РФ.

9.2. Общее собрание членов ЖСК созывается Правлением не реже одного раза в год, не позднее 90 дней после окончания финансового года. Внеочередное собрание созывается в 10-дневный срок по инициативе Правления, либо инициативе не менее чем 10% числа членов ЖСК, а также по требованию ревизионной комиссии, территориального органа исполнительной власти, органов местного самоуправления по месту нахождения ЖСК. Присутствие инициаторов собрания на Общем собрании обязательно.

9.3. Общее собрание членов ЖСК может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов ЖСК) или в форме заочного голосования. Общее собрание членов ЖСК в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов ЖСК.

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

9.4. Члены ЖСК уведомляются о проведении Общего собрания Правлением или лицом (лицами), по инициативе которого собирается собрание. В уведомлении о проведении Общего собрания указывается, по чьей инициативе созывается собрание, место и время проведения, повестка дня, а также порядок ознакомления с информацией и/или материалами, которые будут представлены на собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

9.4.1. Уведомление о проведении Общего собрания вывешивается в доступном для обозрения месте (на информационной доске) или по требованию вручается члену ЖСК в письменной форме ЖСК под расписку, либо отправляется заказным письмом по адресу, указанному членом ЖСК, либо иным способом (в том числе и по электронной почте), позволяющим подтвердить получение уведомления. Уведомление вывешивается (направляется) не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания. ЖСК не несет ответственности за не уведомление члена ЖСК, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения Общего собрания членов ЖСК и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

9.5. Каждый член ЖСК, присутствующий на Общем собрании, обладает одним голосом.

9.6. Член ЖСК может письменно делегировать свое право голоса на Общем собрании членов ЖСК доверенному лицу (представителю): члену своей семьи или другому члену ЖСК. Полномочия представителя оформляются доверенностью в письменной форме и заверенной Председателем правления или нотариально. Уполномоченный представитель может представлять интересы не более 4 членов ЖСК.

9.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют (приняли участие в голосовании) более пятидесяти процентов членов ЖСК и/или их представителей. В случае отсутствия кворума Общее собрание с той же повесткой дня может быть проведено в форме заочного голосования, о чем все члены ЖСК информируются дополнительно. Вновь назначенное Общее собрание может быть созвано не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания ЖСК.

9.8. Член ЖСК не вправе принимать участие в голосовании по вопросу, касающегося возбужденного в отношении него судебного разбирательства, или, если решается вопрос о его исключении из членов ЖСК.

9.9. Общее собрание ведет Председатель правления или его заместитель, для ведения протокола выбирается секретарь. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа, собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов ЖСК или их уполномоченных представителей. На собрании избирается счетная комиссия. Председатель собрания, секретарь и члены счетной комиссии избираются простым большинством голосов. В случае, если собрание является внеочередным, созванным по инициативе членов ЖСК или ревизионной комиссии, и уведомленные должным образом Председатель и/или члены Правления на него не явились, собрание проводится в их отсутствии в общепринятом порядке. Решение Общего собрания членов ЖСК принимается большинством голосов присутствующих на собрании членов ЖСК или их представителей, кроме случаев, предусмотренных п.п. 9.16.1., 9.16.2., 9.16.8., 9.16.9. настоящего Устава.

9.10. Решения по вопросам, изложенным в п.п. 9.16.2., 9.16.8., 9.16.9., принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа членов ЖСК; решение по вопросу, изложенному в п. 9.16.1., принимается 2/3 голосов от общего числа членов ЖСК, участвующих в голосовании.

9.11. Решение Общего собрания оформляется протоколом. В протоколе указываются:

- сведения о дате, времени, месте и форме проведения собрания;
- сведения об общем количестве членов ЖСК;
- сведения о количестве членов ЖСК, принявших участие в голосовании;
- повестка дня Общего собрания;
- решения, принятые членами ЖСК по вопросам повестки дня, включая итоги голосования по каждому вопросу.

Протокол Общего собрания подписывает председатель и секретарь собрания.

9.12. Решение Общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов ЖСК, в том числе и для тех, кто независимо от причин не принял участие в голосовании, а также для собственников помещений, не являющихся членами ЖСК.

9.13. На Общем собрании членов ЖСК вправе присутствовать и выступать собственники помещений, не являющиеся членами ЖСК, без права решающего голоса.

9.14. Общее собрание членов ЖСК может быть проведено в форме Конференции. Порядок проведения и принятия решения Конференции устанавливается регламентом (положением об Общем собрании) разработанным и утвержденным на Общем собрании членов ЖСК.

9.15. Общее собрание полномочно решать все вопросы, касающиеся деятельности ЖСК, отнесенные настоящим Уставом и действующим законодательством к компетенции Общего собрания, а также имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления ЖСК.

9.16. К компетенции Общего собрания относятся:

- 9.16.1. Принятие Устава ЖСК, внесение в него изменений и дополнений;
- 9.16.2. Решение о реорганизации и ликвидации ЖСК;
- 9.16.3. Избрание членов правления ЖСК и досрочное прекращение их полномочий;
- 9.16.4. Избрание членов ревизионной комиссии ЖСК и досрочное прекращение их полномочий;
- 9.16.5. Установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также обязательных платежей и членских взносов для членов ЖСК;
- 9.16.6. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана (сметы расходов и доходов) и отчета о его выполнении;
- 9.16.7. Утверждение отчетов правления, заключений ревизионной комиссии. Заключение ревизионной комиссии утверждается Общим собранием (Конференцией) только после предоставления ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления правлению ЖСК;

9.16.8. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК;

9.16.9. Определение размеров дополнительных взносов для членов ЖСК и собственников помещений на покрытие убытков;

- 9.16.10. Образование специальных фондов: капитального и текущего ремонта общего имущества дома, резервного, развития и других;
- 9.16.11. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления, ревизионную комиссию;
- 9.16.12. Определение размера вознаграждения членов правления ЖСК;
- 9.16.13. Принятие решений о сдаче в аренду имущества, находящегося в собственности ЖСК;
- 9.16.14. Принятие и изменение по представлению правления правил внутреннего трудового распорядка обслуживающего персонала, должностных инструкций, положения об оплате труда председателя правления, бухгалтера, обслуживающего персонала;
- 9.16.15. Принятие решений о страховании имущества ЖСК и общего имущества в многоквартирном доме;
- 9.16.16. 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;
- 9.16.17. Утверждение внутренних регламентов ЖСК, в том числе ведения Общего собрания членов ЖСК, деятельности правления, ревизионной комиссии, других комиссий избранных собранием или правлением для решения конкретных вопросов;
- 9.16.18. Прием и исключение из членов ЖСК по представлению правления;
- 9.16.19. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции Общего собрания членов ЖСК (Конференции).
- 9.17. Решение Общего собрания вступает в силу с момента его принятия.
- 9.18. Организация Общего собрания в форме заочного голосования производится Правлением. Результаты заочного голосования оформляются протоколом Общего собрания, который подписывают инициатор Общего собрания и члены счетной комиссии.
- 9.19. Принявшими участие в Общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются решения членов ЖСК, которые получены до даты окончания их приема. В решении члена ЖСК по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
- сведения о лице, участвующем в голосовании;
  - сведения о документе, подтверждающем право собственности члена ЖСК;
  - решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался";
  - дата и подпись голосовавшего на каждом листе.
- 9.20. Никакие иные опросы членов ЖСК по вопросам уставной деятельности, относящиеся к компетенции Общего собрания или Правления ЖСК, не согласованные с Председателем правления и проводящиеся самостоятельно инициативной группой или любым собственником, как и решения, принятые на основании таких опросов, не имеют юридической силы и не подлежат исполнению.
- 9.21. Решения Общего собрания членов ЖСК могут быть обжалованы в судебном порядке.

## **10. ПРАВЛЕНИЕ ЖСК**

- 10.1. Правление ЖСК является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом, осуществляет руководство текущей деятельностью ЖСК.
- Правление подотчетно Общему собранию членов ЖСК (Конференции) и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.
- 10.2. Правление ЖСК избирается в количестве не менее семи человек из числа членов ЖСК Общим собранием членов ЖСК на срок не более чем 2 года.
- 10.3. 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.
- 10.4. Если собственником помещения является юридическое лицо (кроме самого ЖСК), то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.
- В состав правления ЖСК не могут входить родственники членов правления ЖСК.
- Супруги собственников помещения в многоквартирном доме, если они в соответствии с Гражданским и Семейным кодексами Российской Федерации являются совместными собственниками помещения, вне зависимости от того на чье имя эти помещения приобретены в собственность, могут быть избраны в члены правления ЖСК.
- 10.5. При проведении отчетно-выборного собрания в заочной форме предложения по выдвижению кандидатов в члены правления ЖСК должны поступить в Правление ЖСК не позднее, чем за 20 дней до объявленной даты проведения Общего собрания ЖСК. Предложение о выдвижении кандидатов в правление ЖСК должно быть доведено до членов ЖСК путем вывешивания объявления в общедоступном месте или другим способом не позднее, чем за 30 дней до даты собрания. При отсутствии предложений от членов ЖСК в списки для голосования включаются только кандидаты, предложенные правлением.
- 10.6. Правление ЖСК избирает из своего состава председателя ЖСК.

10.7. Членом правления ЖСК не может быть член ревизионной комиссии ЖСК.

10.8. Член правления ЖСК не может доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления ЖСК.

10.9. По окончании срока избрания любой член ранее действующего правления, может быть переизбран на новый срок.

10.10. Кандидатуры для выборов в члены правления могут предлагаться любым членом ЖСК в письменной, либо в устной форме на собрании. Список всех кандидатов в Правление, предлагаемый Правлением и рассмотренный на его заседании, представляется членам ЖСК не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления.

10.11. Член правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов ЖСК и их представителей или по личному заявлению.

Председатель правления ЖСК может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий решением Правления и/или на Общем собрании членов ЖСК, либо по личному заявлению.

10.12. Правление созывается председателем правления по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца.

10.13. Правление ЖСК правомочно принимать решения, если на заседании Правления ЖСК присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления ЖСК.

10.13.1. Решения правления ЖСК принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании ЖСК. При равенстве голосов приоритетным является голос Председателя правления.

10.13.2. Решения, принятые Правлением ЖСК, оформляются протоколом заседания Правления ЖСК, подписываются председателем правления ЖСК, секретарем заседания правления ЖСК. В случаях, определяемых регламентом заседания Правления (Порядком принятия решений Правления), протокол подписывается всеми членами Правления.

#### 10.14. **Обязанности Правления.**

10.14.1. В обязанности Правления ЖСК входят:

10.14.1.1. Соблюдение ЖСК действующего законодательства и требований настоящего Устава;

10.14.1.2. Контроль за своевременным внесением членами ЖСК и собственниками, не являющимися членами ЖСК, установленных Общим собранием платежей и взносов;

10.14.1.3. Составление годового финансово-хозяйственного плана, смет расходов и доходов отчетов о финансовой деятельности (по исполнению смет) и представление их для утверждения Общему собранию;

10.14.1.4. Управление многоквартирным домом;

10.14.1.5. Принятие решений о найме и увольнении рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома;

10.14.1.6. Заключение договоров на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также иных договоров, связанных с деятельностью ЖСК;

10.14.1.7. Ведение реестра членов ЖСК, а также учет членов ЖСК, собственников жилых помещений, имеющих право на получение льгот по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных и иных услуг, или нуждающихся в иных формах социальной поддержки;

10.14.1.8. Созыв и проведение Общего собрания членов ЖСК;

10.14.1.9. Рассмотрение и представление на утверждение Собрания (Конференции) вопросов о принятии в члены ЖСК, а также вопросов о прекращении членства в ЖСК;

10.14.1.10. Использование средств ЖСК в соответствии с утвержденным Общим собранием бюджетом (сметой);

10.14.1.11. Организация и проведение конкурсов по выбору организаций для содержания и текущего ремонта общего имущества, проведения капитального ремонта общего имущества;

10.14.1.12. Выбор организации, представляющей услуги по содержанию и ремонту общего имущества;

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

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

10.14.1.15. Осуществление текущего надзора за техническим, санитарным, экологическим, противопожарным состоянием общего имущества;

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

10.14.1.17. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

10.14.1.18. Рассмотрение проектов положения о фондах ЖСК, регламентов проведения Собрания, регламентов деятельности Правления, заседаний Правления, порядка принятия решений Правления, других внутренних документов ЖСК, представление их Общему собранию для утверждения, подготовка изменений во внутренние документы ЖСК, принятые ранее Общим собранием для последующего утверждения их Общим собранием;

- 10.14.1.19. Подготовка и представление Общему собранию отчета о работе Правления;
- 10.14.1.20. Рассмотрение предложений и заявлений членов ЖСК;
- 10.14.1.21. Создание общественных комиссий (санитарной, по водопотреблению, энергосбережению, конфликтной и др.);
- 10.14.1.22. Рассмотрение жалоб членов ЖСК и других собственников;
- 10.14.1.23. Выдача членам ЖСК справок о выплаченном пае;
- 10.14.1.24. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 10.14.1.25. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов ЖСК;
- 10.14.1.26. Ведение делопроизводства, бухгалтерской, статистической и иной отчетности;
- 10.14.1.27. Хранение следующих документов:
  - решение о создании ЖСК;
  - свидетельство о государственной регистрации ЖСК;
  - устав ЖСК, изменения и дополнения, внесенные в него;
  - документы, подтверждающие права ЖСК на имущество, находящееся на его балансе;
  - документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
  - протоколы Общих собраний ЖСК;
  - протоколы заседаний и решений правления ЖСК;
  - протоколы заседаний ревизионной комиссии ЖСК;
  - письменные решения членов ЖСК;
  - заключения аудиторской организации и ревизионной комиссии ЖСК;
  - техническая документация на многоквартирный дом;
  - иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в течение срока, установленного законодательством и существования многоквартирного дома и ЖСК.
- 10.14.1.28. Передача документации ЖСК и материальных ценностей, находящихся на балансе ЖСК, вновь избранному Правлению. В случае ликвидации ЖСК вся текущая документация на дом передается ликвидационной комиссии. Учредительные и иные документы ЖСК передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на Общем собрании собственнику помещения;
- 10.14.1.29. Выполнение иных, вытекающих из устава ЖСК обязанностей.

## **11. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК**

- 11.1. Председатель правления избирается из числа членов правления на заседании правления на срок 2 года. Председателем не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.
- 11.2. По окончании срока избрания председатель может быть переизбран на новый срок. При досрочном выходе председателя из состава правления члены правления выбирают из своего состава нового председателя. В случае отсутствия кандидатуры выборы председателя проводятся на Общем собрании членов ЖСК в форме, утвержденной настоящим Уставом.
- 11.3. Председатель правления не является единоличным исполнительным органом ЖСК.
- 11.4. Председатель правления действует без доверенности от имени ЖСК.
- 11.5. Председатель осуществляет следующие действия:
  - 11.5.1. Обеспечивает выполнение решений Общего собрания, Правления, руководит текущей деятельностью ЖСК, издает приказы, дает указания и распоряжения, которые обязательны для исполнения всеми должностными лицами ЖСК;
  - 11.5.2. Организует работу Правления;
  - 11.5.3. Готовит для рассмотрения Правлением с последующим утверждением Общим собранием проекты внутренних документов ЖСК (правил внутреннего трудового распорядка, положения об оплате труда работников ЖСК, регламента проведения Общего собрания членов ЖСК (Конференции), регламента работы Правления, порядка принятия им решений, регламента работы образованных правлением комиссий и др.);
  - 11.5.4. В пределах своей компетенции подписывает платежные и другие финансовые документы, договоры, в том числе договоры на содержание и ремонт общего имущества, на поставку коммунальных ресурсов, на оказание коммунальных услуг;
  - 11.5.5. Открывает и закрывает счета в банке на основании решения Общего собрания;
  - 11.5.6. Не имеет право брать кредиты и займы без решения Общего собрания;
  - 11.5.7. Контролирует своевременность и полноту оплаты налогов;
  - 11.5.8. Представляет интересы ЖСК в суде, арбитражном суде, в органах власти и управления, а также в отношениях с физическими и юридическими лицами (третьими лицами);
  - 11.5.9. Выдает от имени ЖСК доверенности, не требующие нотариального заверения;
  - 11.5.10. Рассматривает предложения и заявления членов ЖСК;
  - 11.5.11. Председатель правления несет ответственность за печать, документы и архив за период своей работы, и передает их правопреемнику по акту приемки-передачи.

11.5.12. Председатель и члены правления несут ответственность перед ЖСК за убытки, причиненные ЖСК их действиями (бездействием) при наличии вины на основании судебного решения.

## 12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

12.1. Для осуществления контроля за деятельностью ЖСК Общее собрание избирает ревизионную комиссию. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления, а также их родственники. В состав ревизионной комиссии одновременно не могут входить супруги, родители, дети, внуки, родные братья и сестры и их супруги.

12.2. Ревизионная комиссия избирается на срок 2 года в количестве не менее 3 человек. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются. Досрочное прекращение полномочий ревизионной комиссии осуществляется Общим собранием ЖСК.

12.3. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя. Заседания ревизионной комиссии оформляются протоколом.

12.4. Проверка (ревизия) ревизионной комиссией осуществляется по итогам деятельности ЖСК за год, а также по инициативе ревизионной комиссии в любое время, по решению Общего собрания членов ЖСК или по требованию не менее чем 10% членов ЖСК, направленному в Правление или ревизионную комиссию. Заключение ревизионной комиссии по результатам проверки за отчетный период в письменном виде представляется для ознакомления Правлению ЖСК, а затем - на утверждение Общему собранию.

12.5. Ревизионная комиссия, в случае необходимости, вправе требовать созыва Общего собрания членов ЖСК.

12.6. Ревизионная комиссия:

12.6.1. Контролирует деятельность правления ЖСК и его председателя, а также в обязательном порядке проводит плановые ревизии (не реже одного раза в год) финансово-хозяйственной деятельности ЖСК;

12.6.2. Проверяет выполнение правлением ЖСК и председателем правления решений Общих собраний членов ЖСК, законность совершенных правлением от имени ЖСК и членов ЖСК сделок, состояние имущества ЖСК;

12.6.3. Проверяет использование средств ЖСК по назначению;

12.6.4. Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных операций;

12.6.5. Проверяет полноту и своевременность уплаты ЖСК налогов;

12.6.6. Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера;

12.6.7. Проверяет соблюдение финансовой дисциплины;

12.6.8. Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;

12.6.9. Проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, средств специальных фондов;

12.6.10. Представляет Общему собранию заключение о бюджете (смете) ЖСК, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

12.6.11. Предоставляет отчет о результатах ревизии на утверждение Общего собрания с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на Общее собрание членов ЖСК только после направления его для ознакомления Правлению;

12.6.12. Отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности;

12.6.13. Порядок работы ревизионной комиссии и ее полномочия регулируется Уставом, Положением о ревизионной комиссии, утвержденным Общим собранием. Ревизионная комиссия подотчетна только Общему собранию членов ЖСК;

12.6.14. При обнаружении финансовых нарушений в случае создания угрозы интересам ЖСК и его членов, либо при выявлении злоупотреблений членами правления и председателем, ревизионная комиссия вправе потребовать от Правления созыва внеочередного Общего собрания, а при отказе Правления, своими полномочиями созвать внеочередное Общее собрание членов ЖСК и по решению Общего собрания направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд;

12.6.15. По требованию ревизионной комиссии Председатель правления, лица, занимающие должности в органах управления ЖСК, обязаны предоставить все документы о финансово-хозяйственной деятельности ЖСК и иной уставной деятельности, в том числе протоколы Общих собраний, заседаний Правления, заключенные договоры и другие;

12.6.16. Для проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК, кроме ревизионной комиссии, может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.



## 13. СРЕДСТВА ЖСК

13.1. Средства ЖСК состоят из:

- вступительных, паевых, членских и целевых взносов;
- специальных фондов;
- компенсаций за предоставление льгот отдельным категориям граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и иных услуг, предоставленных действующим законодательством;
  - доходов от хозяйственной (предпринимательской) деятельности, в том числе от аренды;
  - коммунальных платежей, предназначенных для оплаты коммунальных и других видов услуг;
- платежей и взносов собственников, не являющихся членами ЖСК, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, на создание специальных фондов;
- 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;
- дополнительных взносов на покрытие убытков;
- бюджетных средств (субсидий) на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома, предоставление отдельных видов коммунальных услуг, и иных субсидий, передаваемых ЖСК в установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы случаях;
- других, не запрещенных законодательством поступлений.

Все собираемые средства ЖСК вносятся на соответствующий счет в банке.

13.2. На момент принятия Общим собранием новой редакции Устава ЖСК паевые взносы за жилые помещения выплачены полностью всеми членами-пайщиками ЖСК «Союз».

13.3. Решением Общего собрания членов ЖСК могут создаваться специальные фонды.

Специальные фонды могут формироваться и расходоваться на следующие цели:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- оплату юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц.

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, их размеры, источники формирования и порядок расходования определяется Общим собранием членов ЖСК.

13.4. Размер целевых взносов, пропорциональный кв. м. общей площади жилых, нежилых помещений, находящихся в личной собственности граждан, а также размер вступительных взносов утверждается на Общем собрании членов ЖСК.

13.5. Средства ЖСК ни при каких обстоятельствах не могут формироваться от залогов жилых и нежилых помещений.

## 14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

14.1. Прекращение деятельности ЖСК возможно в форме реорганизации, либо ликвидации на основании и в порядке, установленном законодательством РФ.

14.2. Реорганизация ЖСК может производиться по решению Общего собрания.

При реорганизации все права и обязанности ЖСК переходят к правопреемнику.

14.3. Ликвидация ЖСК производится в установленных законодательством случаях, в том числе:

14.3.1. по решению Общего собрания членов ЖСК в случае физического уничтожения недвижимого имущества и невозможности его восстановления;

14.3.2. по решению Общего собрания членов ЖСК при выборе Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме иного способа управления;

14.3.3. в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью ЖСК и объявления о своем банкротстве;

14.3.4. по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления.

14.4. При ликвидации ЖСК архив ЖСК передается в установленном порядке в архив местной администрации, на территории которой расположен ЖСК.

14.5. При ликвидации ЖСК имущество ЖСК (в том числе денежные средства), оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяются в соответствии с долями членов ЖСК.