

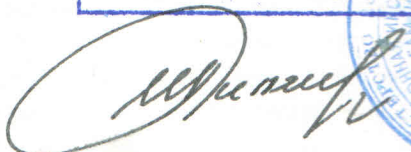
« УТВЕРЖДЕН »

ОГРН 1035007560477

**КОПИЯ
ВЕРНА**

общим собранием членов
Протокол № 1
от 30 марта 2003 г.

Председатель собрания



 Некрасова Е.Ю.

Секретарь собрания



Мазуренко С.Ю.

У С Т А В

жилищно-строительного кооператива

«Дзержинец 14»

2003 г.

г. Пушкино
Московская область

І. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив "Дзержинец 14" (далее по тексту именуемый «ЖСК») создан путем выделения из жилищно-эксплуатационного кооператива «Дзержинец», зарегистрированного Администрацией Пушкинского района Московской области от 23.01.1990 г. под № 61/2, о чем в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись от 15 декабря 2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1025004917607, по решению общего собрания членов ЖЭК «Дзержинец» (протокол № 1 от 16 февраля 2003 г.) и является правопреемником части прав и обязанностей реорганизованного кооператива в соответствии с разделительным балансом.

ЖСК является некоммерческой организацией в форме потребительского кооператива.

1.2. Настоящий устав утвержден по решению общего собрания членов выделенного ЖСК (протокол № 1 от 30 марта 2003 г.) на условиях и в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами.

1.3. Полное фирменное наименование ЖСК на русском языке:

Жилищно-строительный кооператив «Дзержинец 14».

Краткое фирменное наименование ЖСК на русском языке:

ЖСК «Дзержинец 14».

1.4. ЖСК является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

1.5. В собственности ЖСК может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав ЖСК.

Все недвижимое имущество, приобретенное ЖСК по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей собственности его членов – собственников жилья.

1.6. ЖСК осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренным настоящим уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.7. ЖСК имеет круглую печать, хранящуюся у председателя ЖСК, угловой штамп и бланк, зарегистрированные в установленном порядке; имеет счета в учреждениях банков.

1.8. Место нахождения ЖСК: 141200, Россия, Московская область, г. Пушкино, микрорайон «Дзержинец», дом 14, кв. 146.

ІІ. Предмет и цели деятельности

2. Предметом и целями деятельности ЖСК являются:

2.1. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в ЖСК; владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в ЖСК.

2.2. Обеспечение согласия членом ЖСК-собственников жилья о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

2.3. Организация обеспечения коммунальными услугами собственников жилья и оплаты последними таковых услуг соответствующим службам городского хозяйства.

2.4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере ЖСК.

2.5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых (если таковые имеются) помещений, общего имущества, а также земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости, входящие в ЖСК.

2.6. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности и исполнения обязательств, принятых по договорам.

2.7. Обеспечение выполнения собственниками жилья в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми (если имеются) помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории, проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

2.8. Защита имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов членом ЖСК - собственников жилья (по правоотношениям, вытекающим из членства их в ЖСК).

2.9. Представление общих интересов собственников жилья в государственных и местных органах власти и управления, местных органах самоуправления, в судах.

III. Права и обязанности ЖСК

3.1. В соответствии с предметом и основными целями деятельности ЖСК имеет право:

1/Заключать договоры на обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности ЖСК, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством.

2/Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в ЖСК, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ЖСК.

3/Определять бюджет ЖСК на год, состоящий из необходимых расходов по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, отчисления на необходимые производственно-хозяйственные нужды в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом ЖСК цели.

4/Устанавливать на основе принятого годового бюджета ЖСК размеры выделяемых средств на поддержание и ремонт нежилого фонда дома из расчета на каждого собственника жилья в соответствии с его долей участия.

5/Выполнять работы и оказывать услуги членам ЖСК. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

6/Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ЖСК работы и предоставляющим ему услуги.

7/Списывать оборудование, инвентарь с баланса фонда ЖСК, если они изношены или морально устарели.

8/Страховать имущество и объекты общей собственности, принадлежащие ЖСК.

3.2. ЖСК обязан:

1/Обеспечивать исполнение членами ЖСК устава и положений соответствующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности ЖСК.

2/Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

3/Обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в ЖСК.

4/Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества в ЖСК.

5/Выступать в интересах членов ЖСК заказчиком жилищно-коммунальных и эксплуатационных услуг и представлять интересы собственников жилья при расчетах за таковые услуги в отношениях с коммунальными службами города. Производить своевременную оплату их услуг.

6/Обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между собственниками жилья издержек по содержанию и ремонту общего имущества в ЖСК.

7/Пресекать действия третьих лиц, незаконно препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственниками жилья общим имуществом.

8/В случаях, предусмотренных законодательством, уставом ЖСК, представлять интересы членов ЖСК в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

3.3. Объектами собственности членов ЖСК являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и нежилые помещения, а также имущество находящееся в их общей собственности.

1/Члены ЖСК осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется исключительно для проживания члена ЖСК и совместно проживающих с ним лиц. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим лицам для проживания на основании договора найма жилого помещения.

2/Члены ЖСК владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» пределах распоряжаются общим имуществом, находящимся в их общей собственности.

3/Доли в общем имуществе, принадлежащие членам ЖСК, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов ЖСК на помещения.

4/Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции, а также механические, электрические, сантехнические и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилья.

5/Недвижимое имущество, приобретаемое ЖСК по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей собственности членов ЖСК.

IV. Членство в ЖСК

4.1.Членами ЖСК являются те собственники жилья - собственники помещений, которые добровольно объединились в ЖСК для выполнения целей и задач такового, названных в статье 2 настоящего Устава.

Прием новых членов ЖСК осуществляется на основании поданных ими заявлений с момента возникновения у них права собственности на жилое помещение или его часть.

4.2.В случае если жилое и нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о предоставлении одним из них общих интересов в ЖСК.

4.3.Членство в ЖСК возникает у собственников жилья с момента регистрации ЖСК в установленном порядке.

4.4.После организации ЖСК все лица, приобретающие помещения, могут быть приняты в члены ЖСК после возникновения у них права собственности на помещение и добровольного волеизъявления ими своих намерений вступить в члены ЖСК.

1/Отказ части собственников жилья от вступления в члены ЖСК не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением общим имуществом в целях его содержания и эксплуатации.

2/Определение необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием, эксплуатацией и реконструкцией ЖСК должно производиться в порядке достижения общего согласия всех собственников жилья, включая и не являющихся членами ЖСК, а споры по данным вопросам - разрешаться в судебном порядке.

4.5.Интересы несовершеннолетних членов ЖСК представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

4.6.С момента прекращения права собственности члена ЖСК на помещения в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в ЖСК прекращается.

4.7.При реорганизации юридического лица - члена ЖСК, либо смерти гражданина - члена ЖСК, правопреемники (наследники) входят в ЖСК с момента возникновения права собственности на помещение.

4.8. В случае смерти гражданина - собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

4.9. Член ЖСК вправе с учетом требований настоящего устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения этим имуществом.

4.10. Член ЖСК систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей ЖСК, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

V. Обязанности членов ЖСК-собственников жилья

5.1. Члены ЖСК - собственники жилья обязаны:

1/ Выполнять требования устава ЖСК, решения общего собрания членов ЖСК и правления ЖСК.

2/ Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

3/ Собственники жилья обязаны обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.

4/ Собственники жилья обязаны обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников жилья.

5/ При нанесении собственником жилья лично и лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды жилья ущерба имуществу других собственников жилья либо общему имуществу, собственник жилья обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

6/ Не использование собственниками жилья принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственников жилья полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в ЖСК.

7/ Содержание и ремонт помещений, находящихся в частной собственности, осуществляются за счет собственников жилья - собственников этого имущества.

8/ Собственники жилья в ЖСК оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с установленным порядком.

9/ Собственники жилья оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предусмотренные коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами.

10/ Собственники жилья несут ответственность за своевременное внесение платежей за жилье.

11/ Собственники жилья обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее установленного ЖСК числа месяца, следующего за расчетным.

VI. Обеспечение исполнения членами ЖСК своих обязанностей

6.1. В случае неисполнения собственниками жилья своих обязанностей по участию в общих расходах, ЖСК вправе предъявить к ним иск с требованием компенсировать неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных законодательством.

6.2. ЖСК может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения собственником жилья обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном законом порядке, в том числе судебном.

VII. Хозяйственная деятельность ЖСК

7.1. Для достижения целей деятельности, ради которых создано ЖСК, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной в уставе ЖСК.

7.2. Для достижения своих целей ЖСК может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управлением обслуживания, эксплуатации, реконструкции и ремонта недвижимого имущества в ЖСК, техническим содержанием и ремонтом общего имущества.

7.3. ЖСК не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в уставе ЖСК.

7.4. По решению общего собрания членов ЖСК доход, полученный в результате хозяйственной деятельности ЖСК, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе целям. Дополнительный доход может быть направлен на цели деятельности ЖСК, предусмотренные уставом ЖСК.

VIII. Средства ЖСК

8.1. Средства ЖСК состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов ЖСК;
- доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей ЖСК;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
- прочих поступлений.

8.2. ЖСК обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей собственности членов ЖСК и самого ЖСК, а также

обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам ЖСК, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и ЖСК.

8.3. Начисления и сборы с членов ЖСК на любые дополнительные расходы ЖСК правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

IX. Управление ЖСК

9.1. Управление деятельностью ЖСК осуществляется через его органы, каковыми являются:

- общее собрание членов ЖСК - собственников жилья или их представителей;
- правление ЖСК.

1/Общее собрание членов ЖСК является высшим органом управления ЖСК и созывается в порядке, установленном уставом.

2/Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется правлением ЖСК.

3/Органом контроля ЖСК является ревизионная комиссия.

9.2. Годовое общее собрание членов ЖСК проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов ЖСК, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в ЖСК, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

9.3. Уведомление о проведении общего собрания членов ЖСК направляется в письменной форме и вручается каждому члену ЖСК под расписку не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов ЖСК. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- по чьей инициативе созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

9.4. К исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК относятся:

- 1/Внесение изменений и дополнений в устав ЖСК.
- 2/Решение о реорганизации и ликвидации ЖСК.
- 3/Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК.
- 4/Введение ограничений на использование общего имущества.
- 5/Избрание правления и ревизионной комиссии, утверждение кандидатуры председателя правления и освобождение его от полномочий.
- 6/Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.
- 7/Установление размера обязательных платежей и взносов членов ЖСК.
- 8/Образование специальных фондов ЖСК, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования.
- 9/Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии ЖСК.

10/Принятие и изменение, по представлению председателя правления, правил внутреннего распорядка работы обслуживающего персонала ЖСК, положения об оплате их труда и штатного расписания.

11/Определение размера вознаграждения председателям правления и ревизионной комиссии ЖСК.

Уставом к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК может быть также отнесено решение иных вопросов.

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

9.6.Каждый член ЖСК на общем собрании обладает 1 голосом.

9.7.Общее собрание правомочно, если имеется кворум и на нем присутствуют собственники жилья или их представители, обладающие 50 процентами голосов +1 голос от общего числа голосов членов ЖСК.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

9.8.Общее собрание ЖСК ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов ЖСК.

9.9.Решение по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 1/,2/,3/ пункта 9.4 настоящего устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ЖСК.

По остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов ЖСК или их представителей.

9.10.Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется правлением. Правление ЖСК вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК.

9.11.Правление ЖСК избирается из числа членов ЖСК общим собранием на два года.

9.12.Правление избирает из своего состава председателя.

9.13.Правление является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию членов ЖСК.

9.14.Обязанности правления:

- соблюдение ЖСК действующего законодательства и требований устава;
- контроль за своевременным внесением лицами, проживающими на территории ЖСК, установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета ЖСК, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;
- прием в члены ЖСК;
- заключение договоров от имени ЖСК;
- представительство ЖСК во взаимоотношениях с третьими лицами;

-управление ЖСК при полном соблюдении годового бюджета, смет и штатного расписания, утвержденных на общем собрании;

-наем рабочих и служащих для обслуживания ЖСК и увольнение их;

-заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию, реконструкцию и ремонт недвижимого имущества;

-ведение списка членов ЖСК, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

-созыв и организация проведения общего собрания;

-выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава ЖСК.

-вакансии в правлении должны быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии до истечения полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

9.15.Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением:

- первое заседание правления проводится не позднее 10 дней после проведения собрания;

- заседания правлений должны созываться не реже 1 раза в три месяца.

9.16.Члены ЖСК имеют право свободно посещать любые заседания правления.

9.17.Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения принимаются простым большинством голосов от их общего числа.

9.18.Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК, находящимися на счете в банке, в строгом соответствии с финансовым планом.

9.19.Председатель правления ЖСК:

1/Председатель правления избирается на два года. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК, которые для них обязательны. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

2/Председатель совместно с бухгалтером действует и подписывает от имени ЖСК платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с утверждённым планом работ и уставом ЖСК подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Председатель правления разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка работы обслуживающего персонала ЖСК, положение об оплате их труда.

9.20.Ревизионная комиссия ЖСК:

1/Ревизионная комиссия избирается общим собранием на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления ЖСК и лица, имеющие родственные отношения.

2/Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

3/Ревизионная комиссия:

-проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже одного раза в год;

- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

Х. Реорганизация и ликвидация ЖСК

10.1. Реорганизация и ликвидация ЖСК производятся на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

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

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

Содержание

основных понятий, употребляемых в тексте настоящего устава

Собственник жилья	- собственник помещения в комплексе недвижимого имущества ЖСК, он же - участник собственности на общее имущество ЖСК.
Помещение	- единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.
Общее имущество	- части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе; находятся в общей собственности собственников помещений (собственников жилья).
Доля участия	- установленная доля собственника жилья в праве общей собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае - долю голосов на общем собрании собственников жилья и членов ЖСК.

В настоящем Уставе прощито и пронумеровано «1/1» листов.

103500756047



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Сурин