

Утвержден:
Общим собранием учредителей
жилищно- строительного
кооператива №7 «ЖСК №7»
протокол № 27
от «22» августа 2008г.

УСТАВ
Жилищно – строительного кооператива № 7

Г.Верхняя Салда Свердловской области
2008г

1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив «ЖСК №7» создан в соответствии с решением собрания учредителей ЖСК протокол № 133 от 18.04.79 г.

1.2. Жилищно-строительный кооператив «ЖСК№7», далее именуемый «ЖСК», является добровольным объединением граждан на основе членства и создан в целях удовлетворения потребностей граждан в жилых помещениях и для управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

1.3. ЖСК является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, бланки, фирменное наименование.

1.4. ЖСК может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять интересы членов ЖСК в суде и арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством РФ, представлять интересы ЖСК в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

1.5. Имущество ЖСК состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав ЖСК, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов ЖСК. Средства ЖСК могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с действующим законодательством РФ, актами субъекта Федерации и органов местного самоуправления.

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

1.7. ЖСК в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, гражданским кодексом РФ, жилищным кодексом РФ, действующим законодательством РФ и настоящим уставом.

1.8. Место нахождения ЖСК: 624760, Свердловская область, г. Верхняя Салда, ул. Воронова, д. 15 кор. 2.

2. Цели, предмет и виды деятельности.

2.1 Цель деятельности ЖСК - удовлетворение членов ЖСК в жилье, реализация прав членов ЖСК по владению, пользованию и распоряжению общим совместным имуществом, управление жилыми и нежилыми помещениями, осуществление деятельности по содержанию, сохранению совместного имущества ЖСК, распределение между членами ЖСК обязанностей по содержанию, обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

2.2. Основными видами деятельности ЖСК являются:

2.2.1. участие в строительстве и инвестиции в строительство (включая долевое участие в строительстве, а также иные способы приобретения, получения и создания кооперативного жилья);

2.2.2. приобретение жилья в безвозмездное пользование с правом паенакоплений и получением права собственности на жилье после выплаты полного паевого взноса в соответствии с уставом ЖСК и действующим законодательством;

2.2.3. организация и выполнение строительства, реконструкции, капитального и текущего ремонта, а также эксплуатации объектов общей совместной собственности членов ЖСК;

2.2.6. обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества ЖСК;

2.2.7. обеспечение выполнения членами ЖСК правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;

2.2.8. защита законных прав и интересов членов ЖСК;

2.2.9. представление в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и перед третьими лицами общих интересов членов ЖСК;

2.2.10. взыскание убытков, причиненных ЖСК, в том числе и его членами.

2.3. Для выполнения и реализации вышеуказанных целей ЖСК имеет право:

2.3.1. распространять информацию о своей деятельности;

2.3.2. получать в установленном порядке в собственность или аренду жилые участки для строительства жилья;

2.3.3. заключать со вступившими в ЖСК физическими и юридическими лицами гражданско-правовыми договоры;

2.3.4. получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Уставом;

2.3.5. обеспечивать своевременное поступление от членов ЖСК взносов, предназначенных для покрытия расходов по эксплуатации, содержанию и ремонту недвижимого имущества, находящегося в общей собственности членов ЖСК, обеспечение исполнения членами ЖСК своих обязанностей по участию в общих расходах ЖСК;

2.3.6. обеспечить ветеранам труда - членам ЖСК использование права на льготы по уплате расходов на жилое помещение, коммунальные услуги, оплату освещения жилого помещения и оплату общедомовых расходов на условиях и в порядке, установленных в статьях 22 и 23 Федерального Закона «О ветеранах»;

2.3.7. распоряжаться по целевому назначению взносами членов ЖСК, которые направлены на ремонт и эксплуатацию недвижимого имущества, на строительство и реконструкцию, а так же оплату работников ЖСК;

2.3.8. выступать заказчиком коммунальных услуг и заключать договоры соответствующими предприятиями и организациями на оказание этих услуг;

2.3.9. осуществлять постановку жилой и нежилой площади, приобретенной для члена ЖСК на баланс ЖСК, передачу жилой площади и иной недвижимости в собственность члену ЖСК после полного исполнения им обязательства по внесению паевых взносов;

2.3.10. организовать техническое обслуживание и ремонт приобретенной жилой и иной недвижимости;

2.3.11. организовывать проведение необходимых работ по благоустройству, уборке территории, ее озеленению;

2.3.12. обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью ЖСК, распределением между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества;

2.3.13. пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующие реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом ЖСК;

2.3.14. представлять интересы членов ЖСК в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом, в отношениях с третьими лицами в судах, арбитражных судах, а также органах государственной власти и управления.

3. Членство в ЖСК.

3.1. Членами ЖСК могут быть физические и юридические лица, дееспособные граждане, достигшие шестнадцати лет, имеющие потребность в жилье, признающие Устав и решения органов ЖСК, участвующие в деятельности ЖСК, соблюдающие порядок членства в ЖСК и своевременно уплачивающие паевые, вступительные, членские, целевые (дополнительные) взносы.

3.2. Юридическое лицо, являющееся членом ЖСК, должно быть представлено в ЖСК физическим лицом, уполномоченным надлежащим образом оформленной доверенностью.

3.3. Прием в члены ЖСК производится на основании добровольного волеизъявления путем подачи письменного заявления в Правление ЖСК, либо автоматически путем приобретения, в собственность жилого помещения принадлежащего ЖСК.

3.4. Решение о приеме или отказе в приеме в члены ЖСК принимается на заседании Правления и утверждается Общим собранием членов ЖСК. О принятом решении сообщается Заявителю в письменной форме не позднее 10 дней с момента принятия решения.

3.5. Членами ЖСК являются домовладельцы - собственники помещений (жилых и нежилых) получившие в собственность помещения ЖСК путем отчуждения (продажи, мены, дарения), становятся членами ЖСК немедленно после возникновения у них права собственности на помещение (государственной регистрации права собственности).

3.6. Членство в ЖСК прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица, с момента смерти, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества, давшего право на членство в ЖСК. В случае смерти гражданина - члена ЖСК правопреемники становятся членами ЖСК с момента возникновения права собственности на помещение в ЖСК.

4. Права и обязанности членов ЖСК.

4.1. Член ЖСК обязан:

1) Соблюдать жилищное, гражданское законодательство РФ другие решения, принятые общим собранием;

соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания;

2) Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;

3) Нести бремя содержания и ремонта помещения, находящегося в его собственности, участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества;

4) Своевременно оплачивать все расходы, коммунальные услуги, налоги на имущество, находящееся в собственности каждого члена ЖСК, а также общего имущества в размере, пропорциональном в доле участия;

5) Отвечать за своевременность платежей нанимателей или арендаторов принадлежащих ему помещений;

6) Нести ответственность за вред, причиненный арендаторами или нанимателями общему имуществу или жилым помещениям других членов ЖСК.

4.2. Член ЖСК имеет право:

1) Участвовать в деятельности ЖСК как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в т.ч. избирать и быть избранным в органы управления и контроля ЖСК;

2) Вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК, устранению недостатков в работе органов управления;

3) Голосовать по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания;

4) Знакомиться с информацией и документацией, касающихся деятельности ЖСК;

5) Сдавать в наем или аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;

6) Производить отчуждение (продажу, мену, дарение), принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в ЖСК;

7) Завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;

8) Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством РФ.

5. Общее имущество в ЖСК

5.1. Общим имуществом в ЖСК, находящимся в общей долевой собственности членов ЖСК, являются объекты, перечисленные в ст. 7 ФЗ «О товариществах собственников жилья».

5.2. Общее имущество в ЖСК не подлежит отчуждению отдельно от права собственности членов ЖСК на помещение ЖСК.

5.3. по решению членов ЖСК, принятому на Общем собрании с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов ЖСК.

5.4. Для каждого члена ЖСК в праве общей собственности на общее имущество (далее - доля участия) пропорциональна доля принадлежащих ему жилых помещений в ЖСК. Распределение долей закрепляется соглашением участников долевой собственности на общее имущество.

5.5. Члены ЖСК имеют право использовать льготы в соответствии со статьей 22, 23 Федерального Закона «О ветеранах» при оплате расходов по обслуживанию общего имущества ЖСК.

5.6. Доля собственности каждого члена ЖСК в праве общей собственности на общее имущество в ЖСК следует судьбе права собственности на помещение в ЖСК, принадлежащему этому члену ЖСК.

5.7. Доля собственности нового члена ЖСК (покупателя, наследника и др.) в праве общей собственности равна доле предшествующего члена ЖСК.

5.8. Не использование членом ЖСК принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения члена ЖСК полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в ЖСК.

5.9. Каждый член ЖСК вправе застраховать принадлежащие ему на праве собственности жилое помещение самостоятельно. Общее имущество в ЖСК страхуется по решению общего собрания.

6. Органы управления ЖСК.

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

6.2. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляет исполнительный орган - Правление.

6.3. Контроль за работой Правления соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия.

7. Общее собрание членов ЖСК.

7.1. организация общего собрания.

7.1.1. Уведомление о проведении Общего собрания направляется Правлением ЖСК или лицом (лицами), по инициативе которого созывается Общее собрание. Уведомление направляется не позднее, чем за 5 дней до даты проведения Общего собрания.

7.1.2. В уведомлении о проведении Общего собрания указываются, по чьей инициативе оно созывается, место и время проведения собрания, повестка дня.

7.1.3. Каждый член ЖСК на Общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональном его доле участия. (Соглашение членов ЖСК о долевой собственности) на общее имущество.

Общее собрание ведет председатель Правления или его Заместитель. в случае отсутствия членов правления председательствующий на собрании может быть избран из числа членов ЖСК. при ведении собрания ведется протокол, для чего избирается секретарь собрания.

7.1.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены ЖСК или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов ЖСК.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Вновь созываемое Общее собрание может быть создано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента, несостоявшегося ранее Общего собрания.

Собрание по способу управления ЖСК или учредительное собрание ЖСК ведет инициатор собрания.

7.1.6. Решение принимается большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов ЖСК или их представителей и оформляется протоколом, если для решения вопроса не установлена необходимость принятия соответствующего решения единогласно или квалифицированным большинством голосов.

7.2. Решение Общего собрания, принятом в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и законодательством, является обязательным для всех домовладельцев, в т.ч. для тех, которые независимо от причин не приняли участие в голосовании.

7.3. годовое Общее собрание проводится 1 раз в год. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе Правления, членов ЖСК, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов членов ЖСК, а также по требованию Ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.

7.4. К исключительной компетенции Общего собрания относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации ЖСК;
- 3) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ЖСК его членами или третьими лицами;
предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в ЖСК;
- 4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в т.ч. расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в ЖСК;

- 5) принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6) введение ограничений на использование общего имущества;
- 7) страхование общего имущества в ЖСК;
- 8) Избрание Правления и Ревизионной комиссии;
- 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов членов ЖСК;
- 11) образование специальных фондов ЖСК, в т.ч. резервного, на восстановление и проведение ремонта жилых и нежилых помещений, оборудования;
- 12) рассмотрение жалоб на Правление, председателя Правления ЖСК;
- 13) определение размера вознаграждения членам Правления и Ревизионной комиссии;
- 14) определение способа управления общим недвижимым имуществом ЖСК;
- 15) утверждение правил проживания в ЖСК.

7.5. Общее собрание имеет право решать любые вопросы, в т.ч. отнесенные к компетенции Правления.

7.6. Решения по вопросам, перечисленным в пункте 2 пункта 7.4. настоящего Устава принимается не менее двумя третями голосов от общего числа голосов членов ЖСК. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов ЖСК или их представителей, присутствующих на собрании.

8. Правление ЖСК.

8.1. Правление ЖСК избирается из числа его членов Общим собранием на срок 2 года и осуществляет руководство текущей деятельностью ЖСК по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.

Правление является исполнительным органом ЖСК, подотчетным Общему собранию его членов.

8.2. Правление избирает из своего состава председателя.

8.3. В обязанности Председателя входят:

- 1) соблюдение ЖСК законодательства РФ и Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами ЖСК уставных платежей и взносов;
- 3) составление годового бюджета ЖСК, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;
- 4) заключение договоров от имени ЖСК, представление их на утверждение общему собранию;
- 5) представительство ЖСК;
- 6) управление ЖСК;
- 7) наем сотрудников для обслуживания ЖСК и увольнения их;
- 8) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества, представление их на утверждение Общему собранию;
- 9) ведение списка членов ЖСК, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- 10) созыв и организация проведения Общего собрания;
- 11) выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

8.4. Обязанности членов правления предусмотрены внутренними документами ЖСК;

8.5. Заседание Правления считается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

8.6. Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом, а также наличными средствами в случае необходимости и в интересах членов ЖСК.

9. Председатель правления ЖСК.

9.1. Председатель правления избирается на срок 2 года, но не более, чем на срок работы Правления.

9.2. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем лицам ЖСК, которые для них обязательны. Председатель действует и подписывает от имени ЖСК платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством РФ, Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением и Общим собранием, разрабатывает и вносит на утверждение Общего собрания Правления внутренний распорядок обслуживающего персонала ЖСК, Положение об оплате труда обслуживающего персонала.

10. Ревизионная комиссия ЖСК.

10.1. ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием из числа членов ЖСК (за исключением членов Правления) не более чем на 2 года.

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

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже 1 раза в год;

2) представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

3) может привлекать для более профессионального проведения плановой проверки независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию имущества ЖСК, предусмотренные финансовым планом;

4) вправе потребовать любой документ от Правления для осуществления контроля;

5) созывает в случае необходимости, внеочередное Общее собрание членов ЖСК.

11. Средства ЖСК.

11.1. Средства ЖСК состоят из:

- 1) вступительных и иных взносов, обязательных платежей, направленных на реализацию уставных целей и задач;
- 2) дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги, иных дотаций;
- 3) компенсаций за представление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- 4) доходов, от предпринимательской деятельности;
- 5) средств специальных фондов;
- 6) добровольных взносов и пожертвований юридических и физических лиц;
- 7) доходов, получаемых от использования общей собственности ЖСК;
- 8) доходов по акциям, облигациям и другим ценным бумагам;
- 9) прочих поступлений.

11.2. часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения Общего собрания.

11.3. Решением Общего собрания ЖСК может образовываться специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств, специальных фондов определяется Общим собранием.

12. Прекращение деятельности ЖСК.

12.1. Прекращение деятельности ЖСК возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

12.2. При реорганизации ЖСК его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

12.3. ЖСК ликвидируется:

- по решению Общего собрания в случае физического уничтожения недвижимого имущества ЖСК;

1) по решению Общего собрания в связи с изменениями способа управления ЖСК;

2) по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления:

а) в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью ЖСК;

б) в случае осуществления деятельности, по управлению жилым фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученного в уставном порядке;

в) при осуществлении деятельности, запрещенной законодательством РФ либо противоречащей уставным целям ЖСК;

12.4. Порядок ликвидации ЖСК:

1) общее собрание ЖСК, принявшее решение о ликвидации ЖСК (совместно с заинтересованными органами, если решение о ликвидации принято иным органом), формирует ликвидационную комиссию;

2) управление ЖСК переходит от правления ЖСК к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации и формирования ликвидационной комиссии;

3) ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации ЖСК, порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации ЖСК;

4) ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации ЖСК;

5) по окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ЖСК, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается Общим собранием (при решении о самороспуске), или органом, принявшим решение о его ликвидации;

6) если имеющихся у ликвидируемого ЖСК денежных средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества ЖСК с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений;

7) выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого ЖСК производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной ст.64 ГК РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производится по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса;

8) после завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается Общим собранием или органом, принявшим решение о ликвидации ЖСК;

9) при ликвидации ЖСК недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется в соответствии с долями участия членов ЖСК. Иной порядок распределения оставшегося имущества может быть установлен путем внесения изменений в настоящий Устав.

10) ликвидация ЖСК считается завершенной, и ЖСК - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц. (п. 8 ст. 63 Гражданского Кодекса РФ).

13. Прочие условия.

13.1. Устав утверждается Общим собранием и вступает в силу с момента государственной регистрации ЖСК в качестве юридического лица.

13.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания, принятого большинством голосов членов ЖСК или их представителей, присутствующих на Общем собрании, и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

13.3. Настоящий Устав составлен в 5 экземплярах, имеющих одинаковую силу.

В настоящем уставе
прокумеровано и скреплено
негативно 17 листов.



Председатель:

[Handwritten signature]

Зарегистрировано

в

Регистрационном

отделе

по Свердловской

области

№ 17/11-1

Межрайонная инспекция ФНС № 3
по Свердловской области
Выдано свидетельство о
государственной регистрации
« 1 » октября 2009 г.
ОГРН 1086607000523

Должность Зам. начальника
Подпись И. В. Бурдаков

Экземпляр документа хранится в
регистрационном органе

