

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания
членов ЖСК "СПАРТАК"
от 20 мая 2002 г.
Председатель ЖСК "СПАРТАК"

Носова

Е. Н. Носова

Администрация
Засвияжского района
г. Ульяновск

"ЗАРЕГИСТРИРОВАНО"

Регистрационный № *869*
от *04* *ИЮНЯ* *2002* г.

Подпись должностного
лица

[Handwritten signature]

Башкарев А.В.
Глава администрации



У С Т А В

ЖИЛИЩНОГО - СТРОИТЕЛЬНОГО
КООПЕРАТИВА "СПАРТАК"

2 РЕДАКЦИЯ

Местонахождение ЖСК

"СПАРТАК": Россия г. Ульяновск ул. Канышинская 61

1. Общие положения.

- 1.1. Жилищно-строительный кооператив "Спартак" (далее ЖСК "Спартак") создан по инициативе граждан для строительства 60 квартирного жилого дома по ул. Камышинской 61
- 1.2. ЖСК "Спартак" зарегистрирован Исполкомом Засвияжского райсовета решением № 395/17 от 22 ноября 1972г. Вторая редакция устава разработана в соответствии с Законом РФ "О товариществах собственников жилья".
- 1.3. ЖСК "Спартак" – это юридическое лицо, имеющее печать с обозначением жилищно-строительный кооператив "Спартак".
- 1.4. ЖСК "Спартак" создан без ограничения срока деятельности.
- 1.5. При наличии в ЖСК фонда заработной платы кооператив должен быть зарегистрирован в общественных фондах: пенсионном, занятости, обязательного медицинского страхования, социального страхования и платить налоги согласно законодательства РФ.
- 1.6. ЖСК построен на собственные средства членов кооператива. Эксплуатация и управление домом осуществляется членами кооператива на началах самокупаемости. Обслуживание жилищного фонда территории домовладения кооператив осуществляет своими силами. Обслуживание жилищного фонда может быть передано на договорных началах сторонней организации.
- 1.7. Государственные учреждения, предприятия не могут состоять членами ЖСК "Спартак".

2. Цели и предмет деятельности.

- 2.1. ЖСК создан для совместного управления и обеспечения эксплуатации жилого дома, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.
- 2.2. Предметом деятельности ЖСК является:
 - управление обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества
 - сдача в аренду или в наем недвижимого имущества, находящегося в собственности ЖСК, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества ЖСК и улучшения данного имущества
 - обеспечение членов ЖСК коммунальными и прочими услугами
 - защита представления интересов членов ЖСК в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами
 - обеспечение соблюдения членами ЖСК и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жильем помещениями, счетами общего пользования и придомовой территории
 - исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ре-

монту и реконструкции помещений и здания

✓ - заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями деятельности

- исполнение обязательств, принятых по договорам

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории

- получение и использование на нужды ЖСК в соответствии с полномочиями, представленными Уставом, кредитов банка, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных органов

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных статьей 41 Закона РФ "О товариществах собственников жилья" и законодательства для некоммерческих организаций

- представление интересов ЖСК в качестве Истца и Ответчика в судах.

3. Права кооператива

Кооператив имеет право:

3.1. Определять бюджет ЖСК на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели.

3.2. Устанавливая на основе принятого годового бюджета кооператива размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

3.3. Пользоваться кредитами банка в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

3.4. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ЖСК работы и представляющим ему услуги.

3.5. Продавать и передовать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда кооператива, если они изношены или морально устарели.

3.6. В соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности кооператива.

3.7. Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам кооператива.

3.8. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах кооператив вправе предъявить к домовладельцу иск с требованиями компенсации за неуплату обязательных платежей и иных общих расходов, установленных законодательством.

3.9. Кооператив может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств об оплате платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном законом порядке, а также за порчу имущества и оборудования кооператива.

4. Обязанности кооператива

Кооператив обязан:

4.1. Обеспечивать выполнение требований федерального закона "о товариществах собственников жилья", гражданского кодекса РФ, настоящего устава и иных правовых и законодательных актов.

4.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

4.3. Обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК их бремени по содержанию по ремонту недвижимого имущества в кооперативе.

4.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кооперативе и прилегающей территории дома.

4.5. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кооперативе.

4.6. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

4.7. Представительство кооператива во всех административных и судебных органах, а также в общественных организациях.

4.8. Гражданско-правовые споры между кооперативом и его членами подлежат разрешению в судебном порядке, а споры между кооперативом и государственными и частными предприятиями и организациями рассматриваются в Арбитражном суде.

5. Членство в ЖСК.

5.1. Членами кооператива "Спартак" являются домовладельцы-собственники помещений ЖСК.

5.2. Лица, приобретающие помещение в кооперативе становятся членами ЖСК немедленно после возникновения у них права собственности на помещения.

5.3. Гражданин, купивший или обменявший квартиру в доме ЖСК "Спартак", а также получивший ее в наследство, по завещанию или договору дарения, обязан вступить в члены ЖСК и внести вступительный взнос в размере, определяемым общим собранием ЖСК на расчетный счет ЖСК.

5.4. Интересы несовершеннолетних членов ЖСК представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законом порядке.

5.5. С момента прекращения права собственности члена кооператива на помещение в ЖСК в связи со смертью гражданина, отчуждением имущества или иным основанием членство в кооперативе прекращается.

5.6. Квартира умершего члена ЖСК переходит к его наследникам в установленном законом порядке, с оформлением документов вступление в права наследства через бюро технической инвентаризации и нотариальную контору.

5.7. Наследники, отказавшиеся от дальнейшего пользования квартирой, продают ее в законном порядке.

5.8. Квартира умершего одинокого члена ЖСК не имеющего наследников, переходит в собственность государства в лице налоговой инспекции по нормам наследственного права.

5.9. Квартира не имеющего наследников, но проживавшего совместно с родственником и имевшего с ним общее хозяйство, переходит к этому родственнику по решению суда.

6. Защита прав покупателей в ЖСК "Спартак"

6.1. Продавец, подготавливая предложение о продаже квартиры в ЖСК, кроме обычных технических характеристик, сообщаемых покупателю при продаже квартиры, обязан предоставить документы со следующими сведениями:

- данные о наличии или отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию квартиры, в том числе коммунальные услуги и общего имущества

- сведения о залоге помещения

- сведения о страховании общего имущества

- данные действующего бюджета и финансового отчета ЖСК

- сведения о любых известных затратах, которые ЖСК собирается произвести в течении двух предстоящих лет

- предоставляется Устав ЖСК, определяющий права и обязанности будущего домовладельца

6.2. Продавец отвечает за убытки, понесенные покупателем квартиры в результате непредставления указанных в пункте 6.1. сведений, содержащихся в официальном предложении о продаже квартиры, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. Органы управления ЖСК "Спартак"

7.1. Для осуществления эксплуатации кооператива и всем хозяйственным процессом органами управления ЖСК являются:

- общее собрание членов ЖСК

- правление ЖСК

- старшие подъездов

7.2. Общее собрание членов ЖСК "Спартак" является высшим органом управления кооперативом.

7.3. Общее собрание членов ЖСК созывается правлением раз в год, не позднее 60 дней после окончания финансового года.

7.4. Внеочередное общее собрание членов ЖСК созывает по инициативе правления, членов ЖСК, обладающих 10 и более % голосов от общего числа голосов членов ЖСК, а также по требованию ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.

7.5. О дате и времени созыва общего собрания члены ЖСК оповещаются старшими подъездов и путем вывешивания объявления в каждом подъезде за 4-5 дней до проведения собрания.

8. Порядок ведения общего собрания членов ЖСК и голосования.

8.1. Общее собрание членов ЖСК 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 назначается новая дата проведения собрания.

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

8.3. Каждый член ЖСК на общем собрании обладает одним голосом.

8.4. Решения по вопросам: о реорганизации и ликвидации ЖСК, о получении заемных средств, включая банковские кредиты, определения направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче прав на имущество ЖСК домовладельцам или третьим лицам, предоставление ограниченного пользования или иных прав пользования общим имуществом в ЖСК, ремонте недвижимого имущества ЖСК, реконструкции дома принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ЖСК или их представителей.

8.5. К исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК относятся:

- внесение изменений и дополнений в устав ЖСК
- решение о реорганизации и ликвидации ЖСК
- принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ЖСК домовладельцам или третьим лицам; предоставление в ограниченное пользование или иных прав пользования общим имуществом в ЖСК
- Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты
- Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК
- Введение ограничений на использование общего имущества
- Избрание правления и ревизионной комиссии
- Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении
- Установление размера обязательных платежей и взносов членов

- Образование специальных фондов ЖСК, в том числе резервного, на восстановление и проведения ремонта дома и оборудования
- Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и других членов ЖСК
- принятие и изменение по представлению председателю правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положения об оплате труда
- установление вступительного взноса
- страхование дома
- решение вопроса по самообслуживанию ЖСК или передаче сторонней организации
- благоустройство подъездов и прилегающей территории дома
- принятие мер к неплательщикам коммунальных услуг и других платежей

9. Правление ЖСК

- 9.1. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется правлением. Правление ЖСК вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК
- 9.2. Правление ЖСК избирается из числа членов ЖСК общим собранием сроком на 2 года
- 9.3. Правление избирает из своего состава председателя
- 9.4. В состав правления входит не менее 3-х членов
- 9.5. Правление является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию членов ЖСК.

10. Обязанности правления ЖСК.

- 10.1. В обязанности правления входят:
 - соблюдение ЖСК действующего законодательства и требований Устава
 - контроль за своевременным внесением членами ЖСК обязательных платежей и взносов, принятие мер к неплательщикам морального и материального характера.
- 10.2. За неуплату в срок целевых взносов в различные фонды, ЖСК производит оплату за него, а неплательщик возвращает кооперативу долг с 0,5% от суммы платежа за каждый день первого месяца просрочки и 1% от суммы платежа за каждый день последующих месяцев просрочки. Оплата производится через Сбербанк на расчетный счет ЖСК после определения бухгалтером суммы платежа и внесения в расчетную книжку. При задолженности более 3-х месяцев дело передается в суд.
- 10.3. За неуплату в срок целевых взносов в различные фонды, ЖСК производит оплату за неплательщика, а он возвращает кооперативу долг с 1% от суммы взноса за каждый день просрочки. Оплата произ-

- водится через расчетную книжку. При задолженности более 3-х месяцев дело передается в суд.
- 10.4. Составление годового бюджета ЖСК, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.
 - 10.5. Заключение договоров с поставщиками услуг Горгаз, Водоканал, УльГЭС, Тепловые сети, Спецавтохозяйство и Сбербанк.
 - 10.6. Представлять ежегодно в налоговую инспекцию списки и сведения о стоимости основных фондов, участвовать в оформлении документов на земельный и имущественный налоги.
 - 10.7. Ежегодно представлять в Областной комитет по статистике сведения по основным фондам.
 - 10.8. Ежеквартально представлять отчеты о выплате налогов в общественные фонды (пенсионный, занятости, обязательного медицинского страхования, социального страхования), если в ЖСК имеется фонд заработной платы.
 - 10.9. Представительство ЖСК во всех административных, судебных учреждениях, а также в общественных организациях.
 - 10.10. Наем рабочих и служащих для обслуживания ЖСК и их увольнение.
 - 10.11. Вести расчет потребляемой электроэнергии и правильность расчета с поставщиками услуг.
 - 10.12. Ведение списки количества проживающих в доме ЖСК. Ежемесячно в письменной форме сообщать поставщикам коммунальных услуг об изменениях в списочном составе проживающих в доме ЖСК и лиц имеющих льготы по коммунальным услугам.
 - 10.13. Ведение делопроизводства бухгалтерского учета и отчетности.
 - 10.14. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества ЖСК.
 - 10.15. Созыв и организация проведения общего собрания.
 - 10.16. Заседание правления созывается председателем по мере необходимости. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.
 - 10.17. Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК, находящимися на счете в банке, в соответствии финансовым планом.
 - 10.18. Правление ЖСК определяет размер вознаграждения членам правления и выплаты тринадцатой зарплаты обслуживающему персоналу, основной работой которых является работа в ЖСК при положительном балансе годового отчета.

11. Старшие подъездов

- 11.1. Старшие подъездов – это внештатные общественные помощники правления ЖСК в каждом подъезде.
- 11.2. Старшие подъездов избираются общим собранием членов ЖСК данного подъезда на срок не менее 1 года. В обязанности старшего подъездов входит:

- следить за использованием электроэнергии в подъезде
- выполнение поручений председателя правления
- ставить в известность председателя и членов правления о нарушениях в подъезде.

12. Председатель правления ЖСК.

- 12.1. Председатель правления ЖСК избирается сроком на 2 года.
- 12.2. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК, которые для них обязательны.
- 12.3. Председатель действует и подписывает от имени ЖСК платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом ЖСК не подлежат обязательному одобрению правления или общим собранием.
- 12.4. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положение об оплате их труда.

13. Ревизионная комиссия ЖСК.

- 13.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием сроком на два года.
- 13.2. В состав ревизионной комиссии могут входить члены правления ЖСК.
- 13.3. Ревизионная комиссия, состоящая более, чем из одного ревизора, избирает из своего состава председателя.
- 13.4. 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

14. Средства ЖСК.

Средства ЖСК "Спартак" состоят из:

- 14.1. Вступительных взносов в размере, определяемым общим собранием, с вновь вступившего в ЖСК члена.
- 14.2. Платежей за коммунальные услуги согласно существующих тарифов.
- 14.3. Платы за услуги Сбербанка согласно договора.
- 14.4. Платежей на зарплату обслуживающему персоналу и оплату налогов в общественные фонды.
- 14.5. Платежей на расход электроэнергии в подъездах и подвале дома.

14.6. Взносов на страхование дома.

14.7. Целевых взносов на капитальный и текущий ремонт дома, промывку и опресовку теплотрассы внутри дома, на печатные и транспортные расходы.

Порядок образования целевых взносов и их сумма устанавливаются общим собранием членов ЖСК.

Текущие ремонты и капитальный ремонт кровли дома, сантехнического, электрооборудования, водоснабжения в подвале дома и подъездах проводится согласно годовой сметы расходов, утвержденной общим собранием, за счет средств кооператива. Подрядчиком ремонтов может быть сторонняя организация или частное лицо. Средства (взносы) на проведение ремонтов собираются с членов ЖСК пропорционально занимаемой общей площади (доли участия).

14.8. Дотации на коммунальные услуги, если таковые (дотации) будут оформлены членами ЖСК через социальные органы.

14.9. По решению общего собрания ЖСК может часть свободных денежных средств помещать в акции, сертификаты и другие ценные бумаги.

15. Хозяйственная деятельность ЖСК.

15.1. ЖСК "Спартак" может сдавать в аренду, в наем недвижимое имущество (подвал дома), в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества.

15.2. По решению общего собрания членов ЖСК доход, полученный в результате хозяйственной деятельности ЖСК, используется для оплаты общих расходов, соответствующих предусмотренным в Уставе задачам.

16. Независимость прав домовладельцев.

16.1. Домовладельцы (члены ЖСК) имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность, в принадлежащих этим членам ЖСК на праве собственности квартирах с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

16.2. Член ЖСК "Спартак" вправе сдавать свои квартиры в наем или в аренду в порядке, предусмотренном законодательством.

17. Права и обязанности членов ЖСК.

17.1. Согласно действующего законодательства, членам ЖСК предоставлена возможность производить продажу собственных квартир с оформлением документов через нотариальную контору. Документы на продажу квартиры оформляются в том случае, если член ЖСК, продающий квартиру, не имеет задолженностей перед ЖСК.

17.2. Участвовать в деятельности товарищества и управлять его делами, избирать и быть избранным в органы управления кооператива.

вносить предложения об улучшении его деятельности.

17.3. получать долю дохода полученного на законном основании кооперативом и подлежащего распределению по решению общего собрания в соответствии с размером общей площади квартирсобственника.

17.4. Получать от органов кооператива информацию по любому вопросу касающегося его деятельности.

17.5. Добровольно, по своему заявлению выйти из кооператива в любое время его существования.

17.6. Член кооператива обязан:

- соблюдать настоящий устав

- выполнять решение общего собрания, правления и ревизионной комиссии

- обеспечивать сохранность имущества кооператива, не допускать его бесхозьяственного содержания

- участвовать в административно-управленческих расходах, на содержание обслуживающего персонала, домового хозяйства, преддомовой территории, приобретение инвентаря, техобслуживание и ремонт, в том числе капитальный ремонт.

17.7. Член кооператива не исполняющий своих обязанностей, предусмотренных настоящим уставом может быть лишен временно или постоянно права на долю дохода, а также льгот и преимуществ предусмотренных для членов кооператива по решению общего собрания.

17.8. Член кооператива систематически не исполняющий своих обязанностей может быть исключен из кооператива по решению общего собрания если меры предупреждения и общего воздействия оказать безрезультатными не менее чем в 3-х случаях.

17.9. Лицо принятое в члены кооператива вместо выбывшего отвечает по его обязательствам перед кооперативом.

✓ 18. Общее имущество в ЖСК "Спартак"

Общим имуществом в ЖСК "Спартак" являются: подвал, крыша, лестничные клетки, лестница, ограждающие конструкции, электрическое, сантехническое, телефонное и водоснабжающее оборудование, прилегающий земельный участок в установленных границах, согласно паспорта домовладения, с элементами озеленения и благоустройства.

19. Права собственности на общее имущество.

19.1. Общее имущество в ЖСК "Спартак" находится в общей долевой собственности членов ЖСК.

19.2. Члены ЖСК владеют, пользуются и в установленных федеральным Законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжаются общим имуществом.

19.3. Общее имущество в ЖСК не подлежит отчуждению отдельно от права собственности члена ЖСК на помещение в кооперативе.

19.4. На подвальное помещение и крышу ЖСК "Спартак" распространяется право ограниченного пользования членами ЖСК.

19.5. На территории, принадлежащей ЖСК "Спартак", строительство жилых домов, инженерных сооружений и коммуникаций в соответствии с генеральным планом, производится с согласия ЖСК, а ремонт, реконструкция и сервисное обслуживание их - без согласования ЖСК.

19.6. Взаимоотношения между ЖСК "Спартак", владельцами земли и юридическим УльГЭС, Водоканал, теплосети, предоставляющими услуги по обслуживанию инженерных сооружений и благоустройству на период работы с временным использованием земли в соответствии с технологией производства работ, оговариваются в договорах на условиях в соответствии с действующим законодательством.

19.7. Не допускается запрет, в случае необходимости, доступа в подвал дома работников организаций, представляющих услуги ЖСК.

20. Реорганизация и ликвидация ЖСК.

20.1. Реорганизация и ликвидация ЖСК производится на основании и в порядке, установлены гражданским законодательством.

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

20.3. при ликвидации ЖСК недвижимое имущество и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банком и другим кредиторами, распределяется между членами ЖСК в соответствии с их долей участия.

21. Объединение ЖСК.

21.1. Два или более ЖСК могут создать объединение для совместного управления общим имуществом.

21.2. Управление подобными объединениями осуществляется в рамках положений Федерального закона "О товариществах собственников жилья". Принятие решений таким объединением производится голосованием всех ЖСК, входящих в объединение.

21.3. ЖСК могут передавать подобному объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, которые оговорены в уставах ЖСК.

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания
Членов ЖСК "Спартак"
Протокол собрания N
от "___" _____ 2000г.

Председатель ЖСК "Спартак"
_____ Е. Н. Носова

У С Т А В

ЖИЛИЩНО - СТРОИТЕЛЬНОГО
КООПЕРАТИВА "СПАРТАК"

Местонахождение ЖСК
"Спартак": Россия, г. Ульяновск, ул. Камышинская, 61

ПРОШИТО И
ПРОНУМЕРОВАНО
НА
дванадцати
..... листах