

Утвержден Решением общего собрания  
Жилищно-строительного кооператива "Восток"

Махалова

Протокол № 2 от "04" декабря 2006 г.



# УСТАВ

Жилищно-строительного кооператива

# "ВОСТОК"

(Новая редакция)

## 1. Общие положения

- 1.1. Жилищно-строительный кооператив "Восток" (далее именуемый ЖСК "Восток") действует в соответствии положениями Гражданского кодекса, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами законодательства Российской Федерации.
- 1.2. Полное официальное наименование - Жилищно-строительный кооператив "Восток".
- 1.3. Сокращенное официальное наименование - ЖСК "Восток".
- 1.4. Место нахождения ЖСК "Восток": Российская Федерация, г. Ульяновск, пр-т Нариманова, д.61.

## 2. Цель и виды деятельности ЖСК "Восток".

- 2.1. Жилищно-строительный кооператив "Восток", является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в ЖСК, созданного в целях:
  - реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных пределах распоряжению общим имуществом;
  - сохранения и приращения недвижимости в ЖСК;
  - распределения между членами ЖСК обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
  - обеспечению надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

- обеспечения коммунальными услугами собственников жилья и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами ЖСК и членами их семей правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды ЖСК в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- предоставления общих интересов членов ЖСК в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов ЖСК.

### **3. Правовой статус ЖСК**

- 3.1 ЖСК является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством, настоящим Уставом.
- 3.2 Устав ЖСК принимается на общем собрании членов ЖСК (домовладельцев), большинством голосов своих членов, присутствующих на общем собрании, или их представителей.
- 3.3 ЖСК является юридическим лицом с момента его регистрации, имеет расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица, имеет печать и штамп со своим наименованием.
- 3.4 ЖСК создается без ограничения срока действия.
- 3.5 ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ЖСК не несут ответственности по обязательствам ЖСК.

### **4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в ЖСК.**

- 4.1 Член ЖСК, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленную этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.
- 4.2 При передаче права собственности на жилое помещение по договору (наследование, купля-продажа, обмен, дарение) в качестве обязательного условия, приобретения права собственности на жилое помещение, предусматривается членство в ЖСК с соблюдением требований статьи № 13 Федерального закона.
- 4.3 Объектами собственности членов ЖСК являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество находящееся в общей долевой собственности.
- 4.4 Члены ЖСК осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами

гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора, при согласовании с правлением ЖСК.

- 4.5 Члены ЖСК владеют, пользуются и в установленных федеральным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в ЖСК, находящимся в их общей долевой собственности.
- 4.6 Домовладелец несет обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в ЖСК (межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства). Общее имущество находится в общей долевой собственности домовладельцев в ЖСК. Домовладелец обязан самостоятельно содержать помещения или квартиры, находящиеся в его собственности. Домовладелец должен содержать своё помещение в надлежащем техническом состоянии, за свой счет осуществлять ремонт. Домовладелец обязан возместить ущерб, причиненный другим домовладельцам либо общему имуществу вследствие ненадлежащего содержания домовладельцем своего помещения.
- 4.7 Обязанностью домовладельца является оплата коммунальных услуг.
- 4.8 Расходы по содержанию общего имущества в ЖСК распределяются между всеми домовладельцами, которым принадлежат доли в общем имуществе. Доля домовладельца в общем имуществе пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в этом же ЖСК. Содержание общего имущества состоит в оплате труда дворников, работников, осуществляющих техническое обслуживание дома, в проведении ремонтных и профилактических работ, уборке придомовой территории. Неиспользование членом ЖСК принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в ЖСК.

## 5. Образование и использование средств в ЖСК.

- 5.1 ЖСК действует на основе самофинансирования. Доходы ЖСК могут направляться на покрытие эксплуатационных расходов. Средства ЖСК состоят из:
- паевых взносов членов ЖСК
  - доходов от хозяйственной деятельности ЖСК
  - платежей за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги.
- 5.2 ЖСК обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности.
- 5.3 Члены ЖСК оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, радио, вывоз мусора, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту

оплаты этих коммунальных услуг членами ЖСК, членами семей нанимателя.

- 5.4 Начисления и сборы с членов ЖСК на любые дополнительные расходы ЖСК, правление может производить при условии утверждения их общим собранием.
- 5.5 По решению общего собрания ЖСК часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

## 6. Членство в ЖСК.

- 6.1 Членами ЖСК являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в ЖСК и которые в установленном законодательством порядке на общем собрании выразили свое волеизъявление.
- 6.2 В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в ЖСК.
- 6.3 Членство в ЖСК возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации ЖСК в установленном порядке. Граждане, вступающие в организованное ЖСК принимаются общим собранием по их заявлению, с приложением правоустанавливающих документов на квартиру.
- 6.4 Интересы несовершеннолетних членов ЖСК представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов ЖСК производится с согласия органов опеки и попечительства.
- 6.5 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.
- 6.6 С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в ЖСК прекращается.
- 6.7 При реорганизации юридического лица – члена ЖСК, либо смерти гражданина – члена ЖСК их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов ЖСК с момента возникновения права собственности на имущество в ЖСК.
- 6.8 Член ЖСК вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» пределах распоряжения этим имуществом.
- 6.9 Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества – члены ЖСК обязаны выполнять законные требования ЖСК.

## 7. Права ЖСК.

- 7.1 ЖСК имеет право:
- 7.1.1 Совершать сделки, отвечающие целям и задачам ЖСК, в пределах, установленных Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и уставом ЖСК.
  - 7.1.2 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 установленные законодательством и иными нормативными актами, уставом ЖСК цели.
  - 7.1.3 Устанавливать на основе принятого годового бюджета ЖСК размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.
  - 7.1.4 Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам
  - 7.1.5 Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.
  - 7.1.6 Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные ЖСК собственникам жилья в управление.
  - 7.1.7 Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.
  - 7.1.8 Совершать иные действия, не противоречащие уставу ЖСК.
  - 7.1.9 В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, ЖСК может 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 ЖСК
- 7.2 В случае неисполнения членами ЖСК своих обязанностей по участию в общих расходах, ЖСК вправе предъявить члену ЖСК в установленном порядке, в том числе судебном требовании по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов ЖСК, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

## 8. Обязанности ЖСК.

- 8.1. ЖСК обязано:
- 8.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава ЖСК.
  - 8.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.
  - 8.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в ЖСК.
  - 8.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего

- имущества в ЖСК.
- 8.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.
  - 8.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в ЖСК. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.
  - 8.1.7. 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 ЖСК.
  - 8.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом ЖСК, представлять интересы членов ЖСК в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.
  - 8.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## 9. Права членов ЖСК.

- 9.1. Член ЖСК имеет право:
  - 9.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами ЖСК, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.
  - 9.1.2. Участвовать в деятельности ЖСК, управлять его делами, избирать и быть избранным в органы управления ЖСК, выйти из членов ЖСК.
  - 9.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК.
  - 9.1.4. Получать данные о деятельности ЖСК, состоянии его имущества и произведенных расходах.
  - 9.1.5. Производить через расчетный счет ЖСК оплату коммунальных услуг.
  - 9.1.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем, в установленном законом порядке.

## 10. Обязанности членов ЖСК.

- 10.1. Член ЖСК обязан:
  - 10.1.1. Выполнять требования устава ЖСК, решений общего собрания членов ЖСК и правления ЖСК.
  - 10.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории (участвовать на субботниках).
  - 10.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов ЖСК.

- 10.1.4. Содержать находящиеся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
- 10.1.5. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии.

## 11. Органы управления и контроля ЖСК.

- 11.1. Органами управления ЖСК являются:
- Общее собрание членов ЖСК;
  - Правление ЖСК.
- 11.2. Высшим органом управления ЖСК является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью осуществляется правлением ЖСК.
- 11.3. Органом контроля ЖСК является ревизионная комиссия (ревизор).

## 12. Общее собрание ЖСК.

- 12.1. Годовое общее собрание членов ЖСК созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов ЖСК может быть созвано по инициативе правления, членов ЖСК обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в ЖСК, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.
- 12.2. Уведомление о проведении общего собрания членов ЖСК направляется в письменной форме и вручается каждому члену ЖСК под расписку. Уведомление направляется 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.
- Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.
- 12.3. Каждый член ЖСК участвует в общем собрании с правом одного голоса.
- 12.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены ЖСК, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов ЖСК. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены ЖСК, кроме случаев, предусмотренных п.12.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума, инициатор собрания назначает новую дату 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 собрания.
- 12.5. Член ЖСК не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или

если принимаемое решение касается вопросов возбуждения в отношении него судебного разбирательства.

- 12.6.** Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления. Результаты голосования являются обязательными для всех членов ЖСК, в том числе и для тех, которые не принимали участия в голосовании независимо от причины.
- 12.7.** К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:
- 12.7.1.** Внесение изменений и дополнений в устав ЖСК.
- 12.7.2.** Решение о реорганизации и ликвидации ЖСК.
- 12.7.3.** Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество ЖСК домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в ЖСК.
- 12.7.4.** Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в ЖСК.
- 12.7.5.** Принятие решений о приеме и исключении членов ЖСК.
- 12.7.6.** Принятие решений о ремонте недвижимого имущества в ЖСК.
- 12.7.7.** Принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
- 12.7.8.** Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий.
- 12.7.9.** Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.
- 12.7.10.** Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов ЖСК.
- 12.7.11.** Образование специальных фондов ЖСК, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.
- 12.7.10.** Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления ЖСК.
- 12.7.11.** Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положения об оплате их труда.
- 12.7.12.** Определение размера вознаграждения членам правления ЖСК. Уставом ЖСК к компетенции общего собрания членов ЖСК может быть также отнесено решение иных вопросов.
- 12.8.** Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
- 12.9.** По вопросам отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 12.7.1. – 12.7.8., решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов ЖСК.

### 13. Правление ЖСК.

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



является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию членов ЖСК.

- 13.2. Правление ЖСК выбирается из числа членов ЖСК. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.
- 13.3. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок, установленный уставом ЖСК, но не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.
- 13.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:
- 13.4.1. Соблюдение ЖСК действующего законодательства и требований устава.
- 13.4.2. Контроль за своевременным внесением членами ЖСК установленных обязательных платежей и взносов.
- 13.4.3. Составление годового бюджета ЖСК, смет, отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.
- 13.4.4. Заключение договоров от имени ЖСК
- 13.4.5. Представительство ЖСК во взаимоотношениях с третьими лицами.
- 13.4.6. Управление ЖСК или заключение договоров на управление.
- 13.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания ЖСК и увольнение их.
- 13.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в ЖСК.
- 13.4.9. Ведение списка членов ЖСК, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
- 13.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.
- 13.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава ЖСК.
- 13.5. Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 13.6. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.
- 13.7. Заседание правления созывается его председателем, не реже 1 раза в три месяца.
- 13.8. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов ЖСК, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания. Члены ЖСК имеют право свободно посещать любые заседания правления.
- 13.9. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично. В уведомлении указывается время, место и тема повестки дня заседания.
- 13.10. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

#### 14. Председатель ЖСК.

- 14.1. Председатель ЖСК избирается на 2 года. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью ЖСК и имеет право давать обязательные указания и распоряжения обслуживающему персоналу ЖСК. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.
- 14.2. Председатель, действуя от имени ЖСК, подписывает платежные документы.
- 14.3. Если общее собрание членов ЖСК приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании ЖСК, то председатель разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала ЖСК, положение об оплате их труда.

#### 15. Ревизионная комиссия (ревизор).

- 15.1. Для осуществления контроля за деятельностью ЖСК общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов ЖСК.
- 15.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления ЖСК.
- 15.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
- 15.4. Ревизионная комиссия (ревизор):
- 15.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже одного раза в год.
- 15.4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.
- 15.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

#### 16. Реорганизация и ликвидация ЖСК.

- 16.1. Реорганизация и ликвидация ЖСК производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 16.2. ЖСК ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества ЖСК.
- 16.3. При ликвидации ЖСК недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ЖСК в порядке, установленном законодательством и уставом ЖСК.

Инспекция ФНС России  
по Ленинскому району  
выдано свидетельство о  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

« 11 » сентября 20 06 г.

ОГРН 2067325124315

Директор И.А.Н. Космачев



Оригинал документа хранится  
в регистрирующем органе



Иванович Губович,  
Иванович Губович  
на 10 лет  
Студенческая ул.  
"Восток"