

ол общего собрания ЖСК «Радуга»
№ _____ » сентября 2006 г.
ель управления ЖСК «Радуга



В.Н. Старшов

УСТАВ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «РАДУГА» (новая редакция)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Жилищно-строительный кооператив «Радуга», именуемый в дальнейшем ЖСК, действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2 Полное официальное наименование: Жилищно-строительный кооператив «Радуга».

Краткое официальное наименование: ЖСК «Радуга»

Зарегистрирован Постановлением Исполнительного комитета Ленинского районного совета депутатов трудящихся № 1/9 от 12 января 1971 года.

Местонахождение: 432027 г. Ульяновск, ул. Северный Венец д. 26.

2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1 ЖСК является добровольным объединением собственников 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 законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

распределения между членами ЖСК обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

обеспечение 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 территории;

исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений и сооружений;

проведению мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

получение и использование на нужды ЖСК в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банка, в том числе под залог недвижимого имущества и гарантии государственных и муниципальных органов; осуществления хозяйственной деятельности; представления общих интересов членов ЖСК в государственных органах власти, 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 ЖСК является юридическим лицом с момента его регистрации, имеет расчетный счет и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 3.3 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 Объектами собственности членов ЖСК являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.
- 4.2 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.
- 4.3 Члены ЖСК владеют, пользуются и в установленных федеральным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в ЖСК, находящимся в их общей долевой собственности.
- 4.4 Собственник жилья несет бремя по содержанию помещения или квартиры, находящейся в его собственности.

Собственник жилья несет обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в ЖСК (межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и несущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в пределах или внутри помещений и земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства).

Общее имущество находится в общей долевой собственности собственников жилья в ЖСК.

Собственник жилья обязан самостоятельно содержать помещения и квартиры, находящиеся в его собственности. Собственник жилья обязан содержать свое помещение в надлежащем техническом состоянии, за свой счет осуществлять ремонт. Собственник жилья обязан возместить ущерб, причиненный другим собственникам жилья либо общему имуществу ЖСК вследствие ненадлежащего содержания собственником жилья своего помещения.

- 4.5 Обязанностью собственников жилья является оплата коммунальных услуг.

4.6 Расходы по содержанию общего имущества в ЖСК распределяются между всеми собственниками жилья, которым принадлежат доли в общем имуществе. Доля собственника жилья в общем имуществе ЖСК пропорциональна доле принадлежащих ему помещений.

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 его отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника жилья полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в ЖСК.

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ ЖСК.

5.1 Средства ЖСК состоят:

- доходов от хозяйственной деятельности ЖСК;
- платежей на содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные платежи.

5.2 ЖСК обеспечивает сбор платежей своих членов, а также собственников жилья, не являющихся членами ЖСК, и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности.

5.3 Собственники жилья и члены его семьи оплачивают водо-, газо-, электроснабжение, канализацию и иные предоставляемые им коммунальные услуги, также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг как собственниками жилья, так и нанимателями жилья и членами их семей.

5.4 Начисления и сборы с собственников жилья на любые дополнительные расходы ЖСК правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

6. ЧЛЕНСТВО В ЖСК.

6.1 Членами ЖСК могут быть лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в доме ЖСК.

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

6.3 Членство в ЖСК возникает у всех собственников жилья с момента государственной регистрации ЖСК в установленном порядке.

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 собственника жилья 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 доме.

- 6.8 Член ЖСК вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и условиях общего владения, пользования и в установленных Жилищным Кодексом 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 Жилищным Кодексом РФ 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 законодательными и иными нормативными актами, Уставом ЖСК цели.
 - 7.1.3 Устанавливать на основе принятого годового бюджета ЖСК размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилья в соответствии с общей площадью принадлежащей ему квартиры.
 - 7.1.4 Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.
 - 7.1.5 Страховать объекты и имущество общей собственности, переданные ЖСК собственникам жилья в управление.
 - 7.1.6 Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.
 - 7.1.7 Совершать иные действия, не противоречащие Уставу ЖСК и действующему законодательству.
- 7.2 В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилья, ЖСК может:
 - предоставлять в пользование или ограниченное использование объекты общего имущества какому либо лицу или лицам;
 - 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;
 - получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
 - осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных участках;
 - совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам ЖСК.
- 7.3 В случае неисполнения членами ЖСК их обязанностей по участию в общих расходах, ЖСК вправе предъявить члену ЖСК в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам,

установленным законодательством, уставом или общим собранием ЖСК, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЖСК

8.1 ЖСК обязано:

- 8.1.1 Обеспечивать выполнение требования законодательных и иных нормативных актов, а так же 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 доме.
- 8.1.4 Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в доме.
- 8.1.5 Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами 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 жилом доме. 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 собственниками жилья издержек по содержанию и ремонту общего имущества в доме.
- 8.1.8 В случаях, предусмотренных законодательством и Уставом ЖСК, представлять интересы членов ЖСК в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также иных отношений с третьими лицами.
- 8.1.9 Выполнять иные обязательства 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 принадлежащим ему имуществом.
- 9.1.2 Участвовать в деятельности 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 оплату коммунальных услуг.
- 9.1.6 Сдавать в установленном законом порядке принадлежащие ему помещения внаем или аренду.

10. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ЖСК.

10.1 Член ЖСК обязан:

- 10.1.1 Выполнять требования Устава ЖСК, решения общего собрания членов ЖСК и правления ЖСК.

- 10.1.2 Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.
- 10.1.3 Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, 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 находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
- 10.1.5 Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости для поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, обслуживания общих коммуникаций.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ЖСК

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

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, по требованию не менее 30% от общего числа членов ЖСК, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

- 12.2 Уведомление о проведении общего собрания членов ЖСК вывешивается на видном месте за три дня до проведения собрания. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

место и время проведения собрания;

повестка дня собрания;

по чьей инициативе созывается собрание.

Общее собрание не вправе вносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

- 12.3 Каждый член ЖСК участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Член ЖСК имеет право после уведомления председателя ЖСК поручить представлять на общем собрании свои интересы члену семьи с правом решающего голоса.
- 12.4 Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют не менее 50% членов ЖСК. Решение собрания принимается простым большинством голосов от общего числа присутствующих на собрании членов 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 собрание не 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 возбужденного 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 приняли участия в голосовании независимо от причины.

12.7 К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

12.7.1 Внесение дополнений и изменений в Устав ЖСК.

12.7.2 Решение о реорганизации и ликвидации ЖСК.

12.7.3 Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ЖСК членам ЖСК или третьим лицам, предоставление прав пользования общим имуществом в доме.

12.7.4 Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведение хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в доме.

12.7.5 Принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

12.7.6 Определение направления использования средств от хозяйственной деятельности ЖСК.

12.7.7 Введение ограничений на использование общего имущества.

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 исполнении.

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.

- 12.7.12 Передача функций управления управляющей компании.
- 12.7.13 Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии ЖСК.
- 12.7.14 Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положения об оплате их труда.
- 12.7.15 Определение размера оплаты членам правления.

Общим собранием членов ЖСК к исключительной 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. 12.7.1-12.7.6, решение принимается 2/3 голосов от общего числа членов ЖСК, присутствующих на собрании.

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 избирается из числа членов ЖСК и с согласия членов ЖСК совершеннолетних членов их семей.
- 13.3 Члены правления избираются собственниками жилых и/или нежилых помещений на общем собрании, собранном для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок, установленный Уставом ЖСК, но не более чем на 2 года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого и/или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Члены ЖСК могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если это не противоречит настоящему уставу. 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 платежей и взносов.
 - 13.4.3 Составление годового бюджета ЖСК, смет и 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 домом или заключение договоров на управление.
 - 13.4.7 Наем рабочих и служащих для обслуживания дома и увольнение их.
 - 13.4.8 Заключение договоров на обслуживание, содержание ремонт недвижимого имущества в доме.
 - 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 Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.
- 13.4.12 Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ЖСК.
Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 13.5 Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.
- 13.6 Заседание созывается его председателем.
- 13.7 Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов ЖСК, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.
- 13.8 Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, члены правления о них оповещаются лично председателем правления или путем направления письменного уведомления о них, которые направляются каждому члену правления по почте, не позднее чем за три рабочих дня до заседания правления.
- 13.9 Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомление за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором 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 заседание.
- 13.11 При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЖСК

- 14.1 Председатель правления избирается на устанавливаемый Уставом срок. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью ЖСК и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК. Переизбрание председателя и
¹ освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.
- 14.2 Председатель, действуя от имени ЖСК, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием ЖСК.
- 14.3 Если общее собрание членов ЖСК приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании кондоминиума, то председатель разрабатывает и выносит 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 срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два 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 производятся 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 в кондоминиуме.

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.



Прошнуровано,
протумеровано и
скреплено печатью
на двух
листах



С.С.К.
Северный
ПЕЧАТНИЦА