

УТВЕРЖДЕНА

**Решением общего собрания членов
Жилищно-строительного кооператива №602**

Протокол от " ___ " _____ 2016 года

Председатель собрания:

_____/Кузнецова Л.П.

Секретарь собрания:

_____/Мукашева А.Т.

М.П.

УСТАВ
Жилищно-строительного кооператива
№602
(новая редакция)

город Санкт-Петербург
2016 год

I. Общие положения

1.1. Настоящий текст является новой редакцией Устава Жилищно-строительного кооператива №602 (далее по тексту - ЖСК, либо Кооператив), зарегистрированного в городе Ленинграде на основании Решения Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся, Решение от 02 апреля 1970 года за №247, ОГРН 1027802510207 от 10.12.2002 г.

Настоящая новая редакция Устава принята в целях его приведения в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами, действующими на момент утверждения настоящей редакции Устава.

1.2. С момента государственной регистрации настоящей редакции Устава ЖСК, утрачивает силу Устав ЖСК, принятый общим собранием членов ЖСК 24.06.1970 г., зарегистрированный в Управлении учета, распределения жил. площади г.Ленинграда и Исполкома Ленгорсовета народных депутатов, по книге регистрации от 07.07.1970 за № 741.

1.3. На момент государственной регистрации данной редакции устава, паевые взносы оплачены полностью всеми членами ЖСК.

1.4. Наименование Жилищно-строительного кооператива:

- Полное наименование на русском языке: **Жилищно-строительный кооператив №602;**

- Сокращенное наименование на русском языке: **ЖСК №602.**

1.5. Местонахождение органа управления Кооператива: Российская Федерация, 195269, город Санкт-Петербург, Светлановский проспект, д.60, корп.1.

1.6. ЖСК является некоммерческой организацией, созданной в форме потребительского кооператива. В соответствии со ст.218 и 290 Гражданского Кодекса и Главой 11 Жилищного Кодекса (ЖК) РФ утверждена новая редакция Устава.

1.7. ЖСК является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на местонахождении. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации

Кооператив в установленном порядке вправе иметь и использовать расчетный и иные счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации.

1.8. ЖСК создан без ограничения срока деятельности.

1.9. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ЖСК не отвечает по обязательствам: государства, своих членов и просто собственников помещений дома. Члены Кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам Кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов Кооператива.

1.10. ЖСК представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных и прочих услуг, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1.11. ЖСК руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом и действующим законодательством.

2. Цели и предмет деятельности Жилищно-строительного кооператива и его статус

2.1. ЖСК является добровольным объединением граждан на основе членства, которые собственными средствами участвовали в строительстве дома, а также граждан, приобретших право собственности на жилые помещения в уже построенном доме по различным законным основаниям (по договорам купли-продажи или дарения, по праву наследования по закону, или по завещанию и т.д.).

Целью Кооператива является совместное управление комплексом недвижимого имущества дома, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в этом доме.

2.2. Предметом деятельности Жилищно-строительного кооператива являются:

- ✓ Заключение от имени, по поручению в интересах членов ЖСК и собственников помещений, договоров на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и договоров на обеспечение коммунальными услугами: снабжения водой, теплом, электроэнергией и иными ресурсами; контроль за выполнением заключенных договоров и осуществление полного и своевременного расчета по ним.
- ✓ Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка, на котором расположен дом и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объекты.
- ✓ Обеспечение выполнения членами ЖСК и собственниками Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией (далее - Правила).
- ✓ Обеспечение исполнения членами ЖСК и собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах ЖСК на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно их доле в праве общей собственности на имущество путем внесения обязательных и целевых платежей на содержание ЖСК и ведение им уставной деятельности.
- ✓ Взыскание убытков, причиненных Жилищно-строительному кооперативу, в том числе его членами и собственниками.
- ✓ Защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов ЖСК (по правоотношениям, вытекающим из членства в ЖСК).
- ✓ Представление общих интересов Жилищно-строительного кооператива в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами в защиту интересов ЖСК, его членов и собственников помещений.
- ✓ Исполнение обязательств, принятых по договорам.
- ✓ Участие в качестве члена (учредителя) в Ассоциациях, Союзах и иных организациях, объединяющих собственников жилья многоквартирных домов.
- ✓ Управление эксплуатацией жилого фонда.
- ✓ Управление недвижимым имуществом.
- ✓ Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

2.3. Жилищно-строительный кооператив, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. ЖСК вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, предусмотренную законодательством лишь для достижения целей, ради которых он создан. Доходы, получаемые ЖСК от предпринимательской деятельности, не подлежат распределению между членами Кооператива, а используются для оплаты общих расходов по решению Общего собрания членов ЖСК.

2.4. ЖСК по решению Общего собрания своих членов может осуществлять самоуправление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в нем, введя в штат работников ЖСК рабочих и специалистов, привлекаемых на основе трудовых и гражданско-правовых договоров.

2.5. ЖСК имеет права и обязанности в соответствии с целями и предметом своей деятельности согласно настоящему Уставу и действующему законодательству.

3. Членство в Жилищно-строительном кооперативе

3.1. Членами ЖСК могут являться граждане, вступившие в Кооператив и утвердившие свой Устав (протокол № 1 от 24.06.1970 г.), а также граждане, вступившие в члены Кооператива и утвержденные последующими общими собраниями.

3.1.1. Членами Кооператива могут стать граждане, достигшие 16-ти лет и юридические лица, получившие право собственности на жилые и нежилые помещения в Кооперативе в результате вторичных сделок с недвижимым имуществом и, которые выразили свое желание быть членами ЖСК.

3.1.2. Членство в ЖСК и выход из него является добровольным.

3.2. Члены Кооператива, полностью внесшие паевые взносы за жилые помещения в Кооперативе стали собственниками этих жилых помещений.

3.3. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве совместной собственности, то они могут принять решение о предоставлении одному из них право быть членом Кооператива и представлять интересы в ЖСК.

3.4. Для вступления в члены ЖСК собственник должен представить в правление Кооператива следующие документы:

- заявление;
- копию документа, подтверждающего право собственности на помещение;
- список лиц, которым собственник представляет право пользования помещением на постоянной или временной (с указанием срока) основе.

3.5. Заявление о приеме в члены ЖСК должно быть рассмотрено в течение месяца Правлением. Вступающий признается членом ЖСК с момента решения Правления о приеме и уплаты новым членом ЖСК вступительного взноса. Решение Правления утверждается на общем собрании членов ЖСК.

3.6. Собственники приобретшие право собственности на жилые или нежилые помещения в ЖСК и не желающие вступить в его члены, вправе заключить с ЖСК договор о совместной эксплуатации общего недвижимого имущества ЖСК, а также долевом участии в расходах по его содержанию, ремонту и других расходах, входящих в смету расходов ЖСК и утвержденных общим Собранием членов ЖСК или Собранием уполномоченных членов ЖСК.

Отказ собственника заключить договор, а также несоблюдение условий договора не освобождает собственника от бремени содержания общего имущества ЖСК и может быть обжалован ЖСК в судебном порядке.

3.7. При вступлении в члены Жилищно-строительного кооператива собственник помещения обязуется выполнять Устав ЖСК и посещать собрания ЖСК.

3.8. Членство в Жилищно-строительном кооперативе собственников жилья прекращается:

- ✓ на основании личного письменного заявления о выходе из членов Жилищно-строительного кооператива, которое подается в правление ЖСК;
- ✓ с момента прекращения права собственности члена Жилищно-строительного кооператива на помещение в многоквартирном доме;
- ✓ с момента принятия Общим собранием членов Жилищно-строительного кооператива решения об исключении из членов Жилищно-строительного кооператива;
- ✓ в связи со смертью гражданина, являющегося членом ЖСК;
- ✓ ликвидации юридического лица-члена ЖСК;
- ✓ ликвидация ЖСК.

3.9. Основаниями для исключения из ЖСК являются:

- ✓ несоблюдение Устава ЖСК;
- ✓ несоблюдение решений общего Собрания или Собрания уполномоченных членов ЖСК;
- ✓ действия (бездействие), наносящие ущерб ЖСК, членам Кооператива и собственникам помещений данного дома.

Правление Кооператива письменно уведомляет члена кооператива о принятом правлением кооператива предварительном решении, содержащем рекомендацию по вопросу об исключении из членов кооператива, и внесении проекта решения на рассмотрение общего собрания членов Кооператива. Членство в Кооперативе прекращается со дня принятия общим собранием членов Кооператива решения об исключении из членов Кооператива.

3.10 Собственник жилья, исключенный из членов ЖСК, может быть вновь принят в члены ЖСК, после устранения всех нарушений, являющихся основанием по исключению с обязательным утверждением на общем Собрании членов ЖСК.

3.11. Кооператив ведет реестр членов Кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения об этих лицах:

- ✓ фамилия, имя, отчество;
- ✓ реквизиты основного документа, удостоверяющего личность члена кооператива;
- ✓ почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты (при наличии) для оперативной связи с членами кооператива;
- ✓ размер пая;
- ✓ сведения о виде жилого помещения (квартира в многоквартирном доме или жилой дом), количестве комнат и площади жилого помещения, соответствующих размеру пая члена кооператива;

- ✓ наименования и реквизиты документов, которыми утверждены списки граждан, имеющих право на вступление в члены кооператива;
- ✓ сведения о передаче членом кооператива пая в залог (в случае передачи пая в залог);
- ✓ иные сведения о члене кооператива по перечню, утвержденному общим собранием членов кооператива.

3.12. Члены ЖСК обязаны своевременно извещать в письменном виде Правление ЖСК об изменении указанных сведений. ЖСК не несет ответственности, если о таком изменении не было сообщено.

3.13. В случае ликвидации Кооператива членство в кооперативе всех членов кооператива прекращается со дня внесения записи о ликвидации кооператива в Единый государственный реестр юридических лиц.

3.14. В случае смерти члена Кооператива его наследники имеют преимущественное право на вступление в члены кооператива.

3.15. В случае смерти члена Кооператива преимущественное право на вступление в члены Кооператива имеет его супруг (супруга) при условии, что этот супруг (супруга) имеет право на часть пая.

3.16. Наследник члена Кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива в случае, если у супруга (супруги) наследодателя такое право отсутствует или супруг (супруга) отказался от вступления в члены кооператива.

3.17. Наследник члена Кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива в случае, если граждане, указанные в пунктах 3.15 и 3.16 настоящего устава, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены Кооператива.

3.18. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива при условии оплаты им пая полностью, отсутствия граждан, указанных в пунктах 3.15-3.17 настоящего устава, а также в случае, если супруг (супруга) или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены кооператива либо откажутся от вступления в члены кооператива.

4. Имущество Жилищно-строительного кооператива

4.1. Имущество ЖСК, обеспечивающее ведение им уставной деятельности, формируется за счет:

- обязательных платежей членов ЖСК и собственников помещений, не являющихся членами ЖСК, на управление многоквартирным домом, его содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и оплату коммунальных услуг;
- целевых взносов всех членов ЖСК и собственников помещений, не являющихся членами ЖСК, направленных на финансирование срочных ремонтных работ, плановых капитальных работ, ликвидацию аварий, а также работ, обеспечивающих безопасность проживания и его комфортность;
- доходов от хозяйственной (предпринимательской) деятельности ЖСК, направленных на осуществление целей и задач, ради которых создан ЖСК;
- поступлений из бюджета на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в виде субсидий, а также финансирования мер социальной поддержки отдельных категорий жителей ЖСК;
- прочих поступлений, не запрещенных законодательством.

4.2. По решению общего Собрания членов ЖСК в нем могут образовываться специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом ЖСК.

5. Право собственности на общее имущество членов ЖСК в многоквартирном доме

5.1. Членам ЖСК и остальным собственникам жилых помещений принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- ✓ межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме;
- ✓ крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции;
- ✓ механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- ✓ прилегающий земельный участок в установленных границах с элементами озеленения;
- ✓ - иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов членов ЖСК и собственников.

5.2. Члены ЖСК и остальные собственники помещений владеют, пользуются, в установленных законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом.

5.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения (в том числе и члена ЖСК) пропорциональна общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на это помещение.

5.4. Член ЖСК или другой собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в общем имуществе и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество.

5.5. Доля члена ЖСК или другого собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также количество голосов, которым обладает член ЖСК на Собраниях ЖСК.

5.5.1. В Кооперативе для подсчета голосов на Собраниях ЖСК принят метод, где каждому метру общей площади помещения члена ЖСК соответствует один голос.

5.5.2. В случае, если жилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве совместной собственности, то каждый из собственников может принять участие в собрании и иметь количество голосов пропорциональных их доли собственности в данном помещении. Или представлять интересы собственников данного помещения по доверенности.

5.5.3. В случае, если квартира не оформлена в собственность интересы членов семьи представляет пайщик-член ЖСК или любой другой член семьи (вписанный в ордер) по доверенности с согласия всех членов семьи.

5.5.4. Для пайщиков-членов ЖСК помещения, где разделены лицевые счета, а также собственник, имеющий свою долю помещения и является членом ЖСК – доля каждого соответствует его доли площади от общей площади помещения.

5.6. В случае ликвидации Кооператива, его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами кооператива пропорционально размеру паевого накопления.

5.7. В случае если имущество Кооператива не может быть разделено, с согласия всех членов ЖСК его имущество продается с публичных торгов, а вырученные от продажи имущества ЖСК денежные средства распределяются между членами ЖСК пропорционально размеру паевого накопления.

6. Права и обязанности членов Жилищно-строительного кооператива

6.1 Права и обязанности члена ЖСК возникают с момента принятия решения о приеме его в члены Кооператива.

6.2. Член Жилищно-строительного кооператива имеет право:

6.2.1. Самостоятельно, без согласования с другими собственниками, распоряжаться своей собственностью в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

6.2.2. Осуществлять в установленном порядке предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему на праве собственности нежилом помещении с соблюдением законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

6.2.3. Сдавать в наем помещение, принадлежащие ему на праве собственности в установленном порядке.

6.2.4. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в праве на общее имущество многоквартирного дома.

6.2.5. Участвовать в деятельности ЖСК как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля ЖСК.

6.2.6. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК, устранению недостатков в работе его органов.

6.2.7. Получать информацию о работе ЖСК, состоянии его имущества, работе органов его управления и контроля.

6.2.8. Знакомиться с данными финансового учета, отчетности и другой документацией ЖСК.

6.2.9. Самостоятельно осуществлять страхование принадлежащего ему имущества.

6.2.10. Возмещать убытки за счет средств ЖСК, нанесенные ему в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения ЖСК обязательств по содержанию общего имущества.

6.2.11. Требовать внеочередного созыва общего Собрания или Собрания уполномоченных членов ЖСК.

6.2.12. Присутствовать при рассмотрении Правлением или Ревизионной комиссией его заявлений, жалоб и предложений.

6.2.13. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными или иными нормативными актами, а также Уставом Жилищно-строительного кооператива.

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами ЖСК, не пользуются правами пунктов 6.2.5 - 6.2.8., 6.2.11.

6.4. Член Жилищно-строительного кооператива обязан:

6.4.1. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, положения Устава и Правила и решения, утвержденные общим Собранием или Собранием уполномоченных членов ЖСК.

6.4.2. Не совершать действий, нарушающих интересы ЖСК и его членов, исполнять взятые на себя обязательства по отношению к ним.

6.4.3. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, накладываемых на нежилое помещение в соответствии с решением общего Собрания или Собрания уполномоченных членов ЖСК.

6.4.4. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

6.4.5. Соблюдать установленные нормативы и технические требования по содержанию, использованию и реконструкции помещений и объектов инженерной инфраструктуры или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников.

6.4.6. Возместить ущерб имуществу других собственников, либо общему имуществу ЖСК, нанесенный им самим, лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения данного собственника.

6.4.7. Нести расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, оплачивать коммунальные услуги, а также нести иные расходы, связанные с уставной деятельностью ЖСК, установленные решением общего Собрания членов ЖСК или Собранием уполномоченных членов ЖСК, ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

Лица, несвоевременно и/или не полностью оплатившие обязательные платежи, уплачивают пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ, действующей на момент оплаты за каждый день просрочки.

6.4.8. Использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами (если они не отчуждены и не сданы в аренду).

6.4.9. В соответствии с действующим законодательством обеспечивать доступ третьим лицам в помещения, принадлежащие собственнику и в его присутствии, а также доступ к инженерным сетям, проходящим через эти помещения, с целью их осмотра или ремонта, для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу ЖСК или имуществу любого собственника.

6.4.10. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания помещений в жилых домах и придомовой территории.

6.4.11. Предпринимать самостоятельно, без согласования с правлением и общим Собранием членов ЖСК необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу ЖСК.

6.4.12. Предоставлять Правлению достоверные сведения, а именно: о праве собственности на занимаемое помещение, адрес регистрации и адрес фактического проживания, телефон для связи, и своевременно (в соответствии с действующим законодательством на этот счет) информировать об изменении этих данных.

6.4.13. Член Кооператива, сдавший свое жилое помещение в аренду, обязан предоставить правлению ЖСК сведения о количестве фактически проживающих в квартире граждан для соответствующего начисления платежей за коммунальные и прочие услуги.

При не соблюдении данного пункта, ЖСК вправе считать, что нанесен материальный ущерб кооперативу, и имеет право штрафовать в порядке установленным законами РФ, вплоть до исключения из членов ЖСК.

6.5. Члены Кооператива обязаны в течение 3 месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки кооператива путем внесения дополнительных взносов в случае недостаточности средств резервного фонда. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

6.6. Правление кооператива обязано обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению со следующей информацией:

- ✓ количество членов кооператива;
- ✓ размер паевого фонда кооператива;
- ✓ общий размер задолженности перед кооперативом членов кооператива по внесению членских, паевых и иных взносов;
- ✓ затраты на обслуживание кредитов, предоставленных кооперативу, возмещение убытков кредиторам кооператива, совокупные выплаты лицам, состоящим с кооперативом в трудовых отношениях;
- ✓ иные установленные решениями органов управления кооператива сведения.

7. Органы управления и контроля Жилищно-строительного кооператива

7.1. Органами управления Жилищно-строительного кооператива является:

- ✓ Общее Собрание членов ЖСК (Конференция);
- ✓ Правление ЖСК;
- ✓ Председатель правления ЖСК.

7.2. Органом контроля Жилищно-строительного кооператива является:

- ✓ Ревизионная комиссия;

7.3. Полномочия, права и обязанности, порядок деятельности правления кооператива, председателя правления кооператива определяются настоящим уставом и внутренними документами кооператива, утвержденными общим Собранием членов ЖСК, с учетом требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом.

8. Общее Собрание членов Жилищно-строительного кооператива (Конференция)

8.1. Общее Собрание членов ЖСК (Конференция) (далее по тексту - общее Собрание, либо Собрание) является высшим органом управления Жилищно-строительного кооператива. Созыв, проведение и принятие решений общего Собрания осуществляются в порядке, установленном настоящим Уставом. Общее Собрание (Конференция) проводится не реже одного раза в год.

8.2. Общее Собрание (Конференция) правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более половины членов ЖСК (в соответствии со ст. 117 ЖК РФ), имеющих более 50% голосов от общего числа голосов всех членов ЖСК. В случае отсутствия кворума назначается новая дата проведения общего Собрания (Конференции). Вновь назначенное общее Собрание (Конференция) может быть проведено в форме заочного голосования (по решению Правления) и быть создано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего Собрания (Конференции).

8.2.1. Уведомление о проведении общего Собрания (Конференции) вывешивается на информационные доски в парадных или при заочной форме голосования в письменной форме

вручается каждому члену ЖСК под расписку не позднее 30 дней до даты проведения общего Собрания (Конференции).

8.2.2. В уведомлении о проведении общего Собрания (Конференции) указывается:

- ✓ сведения об органе или лице, по чьей инициативе созывается общее Собрание (Конференция);
- ✓ дата, время и место проведения Собрания (Конференция);
- ✓ предполагаемая повестка дня Собрания (Конференции) и порядок ознакомления с информацией по Собранию (Конференции).

8.2.3. Объявление о проведении общего Собрания (Конференции) с указанием даты, времени, места проведения и окончательной повесткой дня вывешивается не позднее 10-ти дней до даты проведения Собрания (Конференции).

8.3. Количество голосов, которым обладает каждый член ЖСК на общем Собрании (Конференции), пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме, в соответствии с п. 5.5.1.

8.4. Годовое общее Собрание (Конференция) проводится не ранее чем через 2 месяца и не позднее чем через 6 месяцев после окончания очередного финансового года. Внеочередное общее Собрание (Конференция) может быть созвано по инициативе правления, а также по требованию Ревизионной комиссии.

8.5. Член ЖСК вправе участвовать в общем Собрании (Конференции) и голосовать лично, либо через уполномоченного им представителя.

Представители членов кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их полномочия. Доверенность, выданная представителю члена кооператива, должна содержать сведения о члене кооператива и его представителе (фамилия, имя, отчество, место жительства, реквизиты основных документов, удостоверяющих их личность), перечень правомочий представителя члена Кооператива.

Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной председателем Правления ЖСК.

8.6. К компетенции общего Собрания членов ЖСК (Конференции) относятся:

8.6.1. Внесение изменений в Устав ЖСК, а также утверждение новой редакции Устава.

8.6.2. Принятие решения о реорганизации и ликвидации ЖСК, а также об изменении способа управления домом (но только на совместном собрании с собственниками помещений, в соответствии со ст. 44 ЖК РФ).

8.6.3. Принятие решения о получении заемных средств в том числе банковских кредитов.

8.6.4. Принятие решений о сдаче в аренду объектов общего имущества дома.

8.6.5. Определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ЖСК.

8.6.6. Избрание Правления, Ревизионной комиссии ЖСК.

8.6.7. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана, смет доходов и расходов, отчетов об их выполнении, а также утверждение заключения Ревизионной комиссии по результатам проверки финансовой деятельности Кооператива.

8.6.8. Принятие решения о страховании имущества ЖСК и общего имущества в доме.

8.6.9. Установление размера обязательных и целевых платежей для собственников помещений и членов ЖСК (в части, касающейся ремонта и обслуживания общего имущества, оплаты коммунальных услуг и целей управления кооперативом).

8.6.10. Образование специальных фондов ЖСК, в том числе резервного, страхового, на восстановление и проведение текущего и капитального ремонта общего имущества и оборудования.

8.6.11. Рассмотрение жалоб на действия Правления, председателя Правления и Ревизионной комиссии ЖСК.

8.6.12. Принятие и изменение по представлению председателя Правления правил внутреннего трудового распорядка наемного персонала ЖСК.

8.6.13. Определение размера вознаграждения членам Правления, председателю, а также наемному персоналу ЖСК. Утверждение штатного расписания.

8.6.14. Принятие порядка вступления в члены ЖСК и исключения из него.

8.6.15. Принятие Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

8.6.16. Решения по всем вопросам, принимаются простым большинством голосов присутствующих на общем Собрании членов ЖСК (Конференции) и их представителей.

При подсчете голосов членов ЖСК учитываются голоса всех членов, в том числе членов кооператива, выдавших в порядке, предусмотренном пунктом 8.5. настоящего Устава, доверенности своим представителям. Порядок подсчета голосов при проведении Собрания (Конференции), утверждается решением общего Собрания (Конференции).

8.7. Общее Собрание (Конференция) также имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления.

8.8. Общее Собрание (Конференция) ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее Собрание (Конференцию) ведет один из членов Правления. Для ведения протокола выбирается секретарь. По ходу Собрания (Конференции) ведется протокол, в котором фиксируются принятые Собранием (Конференцией) решения и пр. В случае необходимости избирается счетная комиссия.

8.9. Решение общего Собрания (Конференции), принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством вступает в силу с момента его принятия и является обязательным для всех членов ЖСК, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений не являющихся членами ЖСК.

8.10. Правление ЖСК не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня внеочередного общего Собрания (Конференции), формулировки проектов решений по каждому из этих вопросов и изменять предложенную форму проведения внеочередного общего Собрания (Конференции), созываемого по требованию ревизионной комиссии Кооператива либо по требованию членов Кооператива, составляющих не менее 10 процентов общего числа членов ЖСК.

8.11. Если требование о созыве внеочередного общего Собрания (Конференции) предъявлено его членами, оно должно содержать сведения о членах ЖСК (указание на фамилию, имя и отчество таких членов кооператива), требующих созыва такого собрания, а также должно быть подписано ими.

8.12. В течение 5 дней со дня предъявления требования о созыве внеочередного общего Собрания (Конференции) правление Кооператива должно принять решение о созыве внеочередного общего Собрания (Конференции) или об отказе в его созыве.

8.13. Решение об отказе в созыве внеочередного общего Собрания (Конференции) может быть принято правлением Кооператива в случае, если:

- ✓ не соблюдены установленные настоящим уставом случаи и порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего Собрания (Конференции);
- ✓ требование о созыве внеочередного общего Собрания (Конференции) предъявлено органом управления кооператива или иным органом кооператива, не имеющим права требовать проведения внеочередного общего Собрания (Конференции), или членами Кооператива, составляющими менее 10 процентов общего числа членов Кооператива.

8.14. Решение правления Кооператива о созыве внеочередного общего Собрания (Конференции) или об отказе в его созыве направляется ревизионной комиссии Кооператива или лицам, которые требуют созыва такого собрания, не позднее чем через 3 дня со дня принятия соответствующего решения.

8.15. В случае если в течение установленного пунктом 8.12. настоящего устава срока правлением Кооператива не принято решение о созыве внеочередного общего Собрания (Конференции) либо об отказе в его созыве, внеочередное общее Собрание (Конференция) может быть создано ревизионной комиссией кооператива или членами кооператива, которые требуют созыва такого Собрания (Конференции). В этом случае ревизионная комиссия кооператива или лица, созывающие внеочередное общее Собрание (Конференции), обладают предусмотренными настоящим уставом полномочиями правления Кооператива по созыву и проведению общего Собрания (Конференции).

8.16. Председатель правления Кооператива обязан в течение одного рабочего дня со дня соответствующего обращения представить органам Кооператива или членам Кооператива, созывающим внеочередное общее Собрание (Конференцию), реестр членов Кооператива.

8.17. Решение общего Собрания (Конференции) может быть принято посредством проведения Собрания (Конференции) в форме заочного голосования.

8.18. Член ЖСК вправе обжаловать в суд решение, принятое общим Собранием (Конференцией) с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных федеральных законов и настоящего устава. Соответствующее заявление может быть подано в суд в течение срока, предусмотренного законодательством Российской Федерации для подачи иска, со дня, когда член Кооператива узнал или должен был узнать о таком решении.

8.19. К информации и материалам, подлежащим предоставлению членам кооператива при подготовке проведения общего Собрания (Конференции), относятся:

- ✓ годовой отчет Кооператива, отчет о деятельности правления Кооператива, заключения ревизионной комиссии по результатам проверки годового отчета Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;
- ✓ аудиторское заключение;
- ✓ сведения о кандидате (кандидатах) в члены правления Кооператива и ревизионную комиссию Кооператива;
- ✓ проект вносимых в Устав Кооператива изменений или проект Устава Кооператива в новой редакции;
- ✓ проекты внутренних документов Кооператива, проекты решений правления членов ЖСК, подлежащие утверждению общим собранием членов ЖСК (Конференцией);
- ✓ проекты решений по вопросам повестки заседания общего собрания членов ЖСК (Конференции);
- ✓ иные документы по вопросам повестки заседания общего собрания членов ЖСК (Конференции).

8.20. Информация и материалы, указанные в пункте 8.19. настоящего Устава, должны предоставляться всем членам Кооператива для ознакомления в помещении правления Кооператива со дня направления членам кооператива сообщения о проведении общего Собрания (Конференции). Такая информация или материалы по заявлению члена кооператива могут быть предоставлены в электронном виде, в том числе по электронной почте. Правление кооператива по требованию члена кооператива обязано предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Кооперативом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

8.21. В случае проведения общего Собрания (Конференции) в форме заочного голосования правление Кооператива направляет каждому члену ЖСК повестку общего Собрания (Конференции), бюллетени для голосования, информацию и материалы по вопросам повестки, предусмотренные пунктом 8.19. настоящего устава, а также извещает о дате окончания приема бюллетеней для голосования и почтовом адресе, по которому необходимо направлять заполненные бюллетени для голосования. Подсчет голосов членов ЖСК при проведении общего собрания (Конференции) в форме заочного голосования осуществляется с учетом положений, предусмотренных пунктом 8.6.16. настоящего устава. Датой проведения общего Собрания (Конференции), проводимого в форме заочного голосования, является дата окончания приема бюллетеней для голосования.

8.22. Общее Собрание (Конференция), повестка дня которого включает вопросы о реорганизации или ликвидации кооператива, об избрании правления кооператива, ревизионной комиссии Кооператива, об утверждении годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива, об утверждении изменений, которые вносятся в настоящий устав, о приеме или исключении из членов Кооператива, утверждении документов о распределении жилых помещений или земельных участков, образованных из земельного участка, переданного кооперативу, и предназначенных для строительства на них жилых домов, не может проводиться в форме заочного голосования.

8.23. Решения общего Собрания (Конференции) оформляются протоколом, в котором указываются:

1) сведения о дате, времени, месте и форме (очная или заочная) проведения общего Собрания (конференции) членов кооператива;

2) сведения о количестве членов кооператива (их представителей), принявших участие в общем собрании (конференции) членов кооператива, в том числе о документах, подтверждающих полномочия представителей членов кооператива, и сведения о членах кооператива, которых представляет соответствующий представитель;

3) повестка дня общего Собрания (конференции) членов кооператива, а также решения, принятые общим Собранием (конференцией) членов кооператива, по вопросам повестки дня, включая итоги голосования по каждому вопросу.

8.24. При необходимости принять решение по вопросам, входящим в компетенцию общего Собрания (Конференции) всех собственников помещений в многоквартирном доме (о передаче управления домом Управляющей компании, о реконструкции дома, в том числе его расширении или надстройке, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений и сооружений, ремонте общего имущества; о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введения ограничений пользования им; о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме), инициатором созыва такого Собрания (Конференции) всех собственников выступает правление ЖСК, которое действует, руководствуясь ст.44 - 48 ЖК РФ.

9. Правление Жилищно-строительного кооператива

9.1 Правление ЖСК осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя Правления, а также его заместителя, и осуществляет иные полномочия, не отнесенные Уставом кооператива к компетенции общего Собрания (Конференции).

9.2. Правление ЖСК избирается из числа членов ЖСК общим Собранием (Конференцией), в количестве не более 5-ти человек на срок не более, чем на 2 (два) года.

Срок полномочий правления ЖСК истекает в день проведения годового общего Собрания членов (Конференции) Кооператива, проводимого в пределах срока, указанного в настоящем пункте.

9.3. Правление является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему Собранию членов ЖСК (Конференции).

9.4. В обязанности Правления входит:

9.4.1. Обеспечение соблюдения в ЖСК действующего законодательства и требований настоящего Устава.

9.4.2. Контроль за своевременным и обязательным внесением всеми членами ЖСК установленных обязательных и целевых платежей.

9.4.3. Применение тарифов для расчетов за коммунальные и эксплуатационные услуги, установленные Постановлениями и законами Правительства РФ и Санкт-Петербурга.

9.4.4. Составление годового бюджета ЖСК, смет и отчетов, представление их на утверждение Общему собранию.

9.4.5. Осуществляет представительство ЖСК.

9.4.6. Осуществляет прием документов от собственников для вступления их в ЖСК.

9.4.7. Осуществляет организацию бухгалтерского и налогового учета и отчетности.

9.4.8. Рассмотрение заявлений и жалоб членов ЖСК.

9.4.9. Созыв, организация и проведение общего Собрания (Конференции).

9.4.10. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

9.4.11. Правление кооператива непосредственно не оказывает никаких услуг членам кооператива по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг, а в целях выполнения уставных задач заключает договора с юридическими и физическими лицами на техническое обслуживание, ремонт и санитарное содержание многоквартирного дома и предоставление членам кооператива коммунальных услуг.

9.4.12. Осуществляет хранение технической документации на дом, своевременно вносит в нее изменение и дополнение в порядке, установленном законодательством.

9.4.13. Ведет делопроизводство, а также список членов ЖСК.

9.4.14. Выдают членам ЖСК необходимые справки и иные документы в пределах своих полномочий.

9.4.15. Правление Кооператива формирует состав информации о деятельности ЖСК, а также определяет способ и сроки ее раскрытия в соответствии со «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления кооперативом», утвержденным Правительством РФ.

9.5. Заседание Правления созывается председателем в сроки, установленные Правлением или по мере необходимости.

9.6. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Решение Правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления ЖСК. Решение Правления оформляется протоколом.

9.7. Правление имеет право распоряжаться денежными средствами ЖСК, находящимися на счетах в банке, в соответствии с бюджетом ЖСК.

9.8. Члены Правления несут ответственность перед ЖСК за свои действия/бездействия, наносящие ущерб ЖСК.

9.9. Правление ЖСК не несет ответственности за убытки причиненные в следствие ненадлежащего содержания имущества, инженерных сетей, проходящих в помещении собственника.

9.10. В случае досрочного прекращения своих полномочий членом Правления (подачи им заявления) Правление продолжает работать до ближайшего собрания ЖСК (Конференции) оставшимся составом.

9.11. В период между собраниями членов ЖСК, Правление может принимать решения, входящие в компетенцию собрания (Конференции), если это связано с необходимостью выполнения срочных ремонтных работ, или предотвращением нанесения ущерба кооперативу, а также, если это принесет экономию средств. По этим вопросам Правление может оперативно провести опрос членов ЖСК, (или Заочное голосование), однако о подобных решениях Правление обязано доложить на ближайшем собрании ЖСК (Конференции) и отразить это в протоколе.

10. Председатель Правления Жилищно-строительного кооператива

10.1. Председатель Правления избирается на **2 года** Правлением из своего состава. Председателем Правления не может быть лицо, уполномоченное на основании доверенности.

10.2 Председатель Правления:

10.2.1. Обеспечивает выполнение решений Правления, Собрания Уполномоченных и общего Собрания (Конференции).

10.2.2. Имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Жилищно-строительного кооператива, которые для них обязательны.

10.2.3. Без доверенности действует и подписывает от имени ЖСК платежные документы, договоры с физическими и юридическими лицами на техническое обслуживание, ремонт и санитарное содержание дома и по предоставлению коммунальных услуг.

10.2.4. Без доверенности представляет интересы во всех банках РФ и страховых организациях с правом подписи всех необходимых документов.

10.2.5. Совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим Собранием.

10.2.6. Самостоятельно принимает на работу по трудовым договорам работников и заключает гражданско-правовые договоры с физическими лицами для выполнения уставных задач Жилищно-строительного кооператива.

10.2.7. Разрабатывает и выносит на утверждение общего Собрания (Конференции) правила внутреннего трудового распорядка наемного персонала Жилищно-строительного кооператива.

10.2.8. Без доверенности осуществляет юридические и иные действия от имени ЖСК на основании решений общего Собрания (Конференции) и Правления ЖСК в соответствии с их компетенцией.

10.2.9. Заверяет доверенности членов ЖСК, выданные ими своим представителям на участие в собраниях ЖСК.

10.2.10. Предоставляет Ревизионной комиссии любую документацию, касающуюся деятельности ЖСК.

10.3. По решению Правления заместитель председателя Правления принимает на себя исполнение обязанностей председателя Правления в случае, когда председатель Правления не имеет возможности непосредственно исполнять свои обязанности (по причине болезни, нахождения в отпуске, командировке и т. п.).

10.4. Председатель правления при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах ЖСК добросовестно и разумно.

11. Ревизионная комиссия Жилищно-строительного кооператива

11.1. Ревизионная комиссия избирается общим Собранием (Конференцией) из членов ЖСК на срок не более, чем на **2 (два) года**. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее Собрание (Конференция), но не более трех. Выбор ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности, который должен иметь экономическое или бухгалтерское образование.

11.2. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены правления ЖСК, их родственники, а также лица, уполномоченные на основании доверенности.

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

11.4. Порядок работы Ревизионной комиссии и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии в соответствии с п.3, статьи 120 ЖК РФ. Ревизионная комиссия подотчетна общему Собранию (Конференции).

11.5. Члены ревизионной комиссии ЖСК несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

11.6. Ревизионная комиссия обязана:

11.6.1. Проверять выполнение Правлением Кооператива и председателем Правления решений общих Собраний (Конференций), законность сделок, совершенных правлением от имени ЖСК; сохранность имущества ЖСК, а также соблюдение ими Устава.

11.6.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже чем один раз в год, а также контролировать организацию бухгалтерского и налогового учета и отчетности.

11.6.3. Представлять отчет о результатах ревизии на общее Собрание (Конференции); давать рекомендации об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общее Собрание (Конференции) только после ознакомления с ним Правления ЖСК.

11.6.4. Контролировать своевременность рассмотрения Правлением и его председателем заявлений членов ЖСК, рассматривать жалобы на Правление и председателя.

11.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам ЖСК и его членам, либо при выявлении злоупотреблений членами Правления ЖСК и председателя Правления своими полномочиями, Ревизионная комиссия в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее Собрание (Конференцию) либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

11.8. По решению Правления ЖСК или инициативе общего Собрания (Конференции) для проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК кроме Ревизионной комиссии может быть приглашен сторонний независимый ревизор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

12. Ответственность должностных лиц кооператива

12.1. Члены правления ЖСК, в том числе председатель правления, члены ревизионной комиссии при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей обязаны действовать в интересах Кооператива, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении кооператива добросовестно и разумно.

12.2. Должностные лица ЖСК несут ответственность перед кооперативом за убытки, причиненные кооперативу и (или) членам кооператива своими виновными действиями (бездействием), а также иную ответственность, установленную федеральными законами.

12.3. В случае если в соответствии с положениями настоящего устава имущественную ответственность несут несколько должностных лиц ЖСК, их ответственность перед Кооперативом является солидарной.

12.4. ЖСК или член ЖСК имеет право обратиться в суд с иском к должностным лицам кооператива о возмещении убытков, причиненных кооперативу, в случае, предусмотренном пунктом 12.2. настоящего Устава

13. Реорганизация и ликвидация Жилищно-строительного кооператива

13.1. Реорганизация ЖСК путем преобразования в товарищество собственников жилья осуществляется по решению общего Собрания, принимаемому более чем тремя четвертями голосов членов ЖСК, присутствовавших на общем Собрании членов Кооператива.

13.2. Жилищно-строительный кооператив ликвидируется в соответствии со статьей 123 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе:

- ✓ по решению общего Собрания членов Жилищно-строительного кооператива;
- ✓ в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества;
- ✓ в связи с принятием собственниками помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом;
- ✓ если члены Жилищно-строительного кооператива не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- ✓ по решению суда.

13.3. При ликвидации ЖСК имущество, находящееся в его собственности, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами и собственниками ЖСК в порядке, устанавливаемом общим Собранием.

13.4. Ликвидация ЖСК считается завершенной с момента внесения об этом записи в Единый Государственный Реестр юридических лиц.