

Утверждаю на общем
собрании членов 64
протокол от 18.04.03 №2

УСТАВ
жилищно-строительского кооператива
(ЖСК-23)

Большая Бульварная 10/3

Таганрог 2003

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 В связи с кардинальными изменениями в жилищном законодательстве России, в частности, в связи с принятием 15.06.1996г. Закона Российской Федерации «О товариществах собственников жилья», под действие которого попадают все жилищно-строительные кооперативы (гл. 1, ст. 4), высший орган жилищно-строительного кооператива №23 принял решение утвердить данный Устав ЖСК -23 взамен ранее действовавшего Устава.

1.2 Жилищно-строительный кооператив №23 (в дальнейшем ЖСК -23) является некоммерческой организацией собственников жилых и нежилых помещений (домовладельцев) в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере (кондоминиума), формой объединения для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом.

1.3 ЖСК -23 является юридическим лицом, имеет обособленное имущество, круглую печать и счет в банке; зарегистрирован Горисполкомом г. Таганрога, имеет все необходимые реквизиты.

1.4 Местонахождение ЖСК -23: Российская Федерация (Россия), Ростовская область, г. Таганрог, ул. Б.-Бульварная 10/3.

1.5 В соответствии с законодательством все домовладельцы обязаны выполнять требования Устава ЖСК -23.

1.6 ЖСК -23 отвечает по своим обязательствам своим общим имуществом, выступает истцом и ответчиком на суде, арбитраже и третейском суде.

1.7 ЖСК -23 не отвечает общим имуществом по обязательствам своих членов.

1.8 Изменения и дополнения настоящего Устава могут быть произведены в порядке, предусмотренном настоящим Уставом (раз. 11 п. 1.3).

2. ЦЕЛИ ЖСК - 23

Кооператив имеет своими целями создание и поддержание условий, обеспечивающих:

1. Сохранность и возможность приращения недвижимого имущества в ЖСК -23.
2. Безопасность и комфортность проживания или пребывания граждан в ЖСК -23.
3. Надлежащее противопожарное, санитарное и техническое состояние общего имущества.
4. Согласованный порядок в реализации домовладельцами своих прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом.

3. ПУТИ И МЕТОДЫ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕЙ ЖСК -23

Для достижения целей, определенных настоящим Уставом ЖСК -23 (раз. 11):

1. Кооператив имеет органы управления:
Общее собрание – высший орган управления,
Правление во главе с председателем – распорядительный орган управления, осуществляющий все действия в пределах своей компетенции, необходимые для оперативного управления.
2. Кооператив, будучи юридическим лицом, ведет хозяйственную деятельность в объемах, допускаемых законом для некоммерческих организаций.
3. Кооператив защищает свои интересы всеми доступными законными средствами:
 - обращениями в административные органы управления всех уровней с запросами, заявлениями, требованиями, предложениями,
 - обращениями в госарбитраж и суды с исками.

4. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ЖСК -23 И ОБЪЕКТЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ЖСК -23

4.1 Члены ЖСК -23 владеют на праве частной собственности жилыми квартирами в жилом доме, расположенном по адресу: г. Таганрог, ул. Б.-Бульварная 10/3, одновременно являясь собственниками общей собственности ЖСК -23, к которой относятся все остальные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и нежилых помещений жилого дома:

- крыша, подвальные помещения, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие несущие конструкции. Все наружные стены недвижимого имущества, все стены, потолки, окружающие жилые и нежилые помещения, и все стены и конструкции, отделяющие жилые и нежилые помещения от коридоров, лестниц и других жилых и нежилых помещений;

- электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы, колодцы), вентиляционные шахты и дымоотводы и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри жилых или нежилых помещений, обеспечивающее совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества;

- межквартирные лестничные клетки и лестницы;

- придомовая территория в границах отведенного Гос. актом земельного участка, газоны и зеленые насаждения, места для отдыха, элементы внешнего благоустройства;

4.2 Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в ЖСК -23, измеренных в метрах квадратных площади.

4.3 Объекты общей собственности передаются членам ЖСК -23 в управление ЖСК -23. ЖСК -23 не имеет права распоряжаться объектами общей собственности, в том числе отчуждать, сдавать в залог, иначе, как в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

4.4 Член ЖСК -23 не вправе отчуждать свою долю в общей собственности, отказываться от нее в пользу физических и юридических лиц, в том числе в пользу членов ЖСК-23 или самого ЖСК-23, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли общей собственности отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения.

Неотчуждаемая доля в общей собственности каждого члена ЖСК-23 неразрывно связана с правом члена ЖСК-23 на жилое или нежилое помещение.

4.5 Решением Общего собрания домовладельцев или иным законным образом объекты общего имущества могут быть переданы в пользование одному или группе лиц в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.6 Перечень ограничений на владение, пользование и распоряжение жилыми, нежилыми помещениями и объектами общей собственности.

4.6.1 Жилое помещение не может использоваться для других целей, кроме как для проживания.

4.6.2 Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению. Функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено в соответствии с действующим законодательством РФ. Нежилые помещения, а также крыша, чердак, лестничные площадки, кладовые, подвальные помещения не могут быть использованы для содержания, выгула, кормления животных.

4.6.3 Члены ЖСК -23 или арендаторы жилых или нежилых помещений должны подчиняться ограничением на использование жилого и нежилого помещения, которые установлены Законами, настоящим Уставом, Правилами использования жилыми и нежилыми помещениями, а также обычными условиями, предъявленными к данному виду собственности.

4.7. Члены ЖСК -23 не могут быть ограничены в праве владения, пользования и распоряжения жилым и нежилым помещением, за исключением ограничений, установленных Законом или настоящим Уставом.

5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ЖСК -23

5.1 Средства ЖСК -23 состоят из:

1) вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов ЖСК -23;

2) доходов от хозяйственной деятельности ЖСК -23, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей ЖСК -23;

3) дотаций, предусмотренных в статье 19 Федерального Закона «О товариществах собственников жилья», прочих поступлений.

5.2 По решению Общего собрания, ЖСК -23 может часть свободных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

5.3 По решению Общего собрания ЖСК -23 может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие

предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием.

5.4 В собственности ЖСК -23 может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав ЖСК -23.

6. ЧЛЕНСТВО В ЖСК -23

6.1 Членами ЖСК -23 являются домовладельцы-собственники помещений в ЖСК -23.

6.2 Все лица, приобретающие помещения в ЖСК -23, становятся членами ЖСК -23 немедленно после возникновения у них права собственности на помещения.

6.3 Интересы несовершеннолетних членов ЖСК -23 представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

6.4 С момента прекращения права собственности члена ЖСК -23 на помещения в ЖСК -23 в связи со смертью гражданина, отчуждения имущества или по иным основаниям, членство ЖСК -23 прекращается.

6.5 В случае смерти гражданина - члена ЖСК -23 с момента возникновения права собственности на помещение в ЖСК -23.

7. ПРАВА ЖСК -23

7.1 ЖСК -23 имеет право:

7.1.1 Заключать договора на управление или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности ЖСК -23, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.1.2 Организовывать собственное управление для обслуживания недвижимого имущества в ЖСК -23.

7.1.3 Определять бюджет ЖСК -23 на год включая необходимые расходы на текущий эксплуатацию и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, спец. взносы и отчисления в резервный фонд, а также на другие, установленные федеральными законами и Уставом ЖСК цели.

7.1.4 Установить на основе принятого годового бюджета ЖСК -23 размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

7.1.5 Выполнять работы и оказывать услуги членам ЖСК -23.

7.1.6 Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

7.1.7 Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ЖСК -23 работы и предоставляющим ему услуги.

7.1.8 Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, одавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса ЖСК -23, если они изношены или морально устарели.

7.2 В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, ЖСК -23 может:

7.2.1 Предоставлять в пользование или ограниченное пользование объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам.

7.2.2 В соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать, со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящегося в собственности ЖСК -23.

7.2.3 Получать в бессрочное пользование или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

7.2.4 Осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

7.2.5 Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям ЖСК -23.

8. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЖСК -23

8.1 Для достижения целей, ради которых создан ЖСК -23, он вправе заниматься хоз. деятельностью, предусмотренной в Уставе ЖСК -23.

8.2 ЖСК -23 может заниматься следующими видами хоз. деятельности:

8.2.1 управлением, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в ЖСК -23;

8.2.2 сдачей в аренду, в наем или продажей недвижимого имущества, находящего в собственности ЖСК -23, в случае

недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества ЖСК -23 и улучшения данного имущества;

8.3 ЖСК -23 не вправе заниматься хоз. деятельностью, не предусмотренной в Уставе ЖСК -23.

8.4 По решению Общего собрания членов ЖСК -23 доход, полученный в результате хоз. деятельности ЖСК -23, используется для оплаты общих расходов или направляется в спец. фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ЖСК -23, предусмотренные Федеральными Законами, Уставом.

8.5 Ремонтно-эксплуатационное обслуживание ЖСК -23 при выполнении несложных работ может осуществляться непосредственно домовладельцами.

9. ПРАВА ЖСК -23 ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ИСПОЛНЕНИЯ ДОМОВЛАДЕЛЬЦАМИ СВОИХ ОБЯЗАННОСТЕЙ

9.1 В случае задержки домовладельцем внесения квартплаты более одного месяца ЖСК -23 вправе взимать пеню в размере, определенном Общим собранием.

9.2 В случае многомесячного (3 и более месяцев) неисполнения домовладельцем своих обязанностей по внесению квартплаты, ЖСК -23 вправе произвести отключение электричества от помещений такого домовладельца до погашения им возникшей задолженности.

9.3 В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах ЖСК -23 вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов.

9.4 ЖСК -23 может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по оплате обязательных платежей и оплаты иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

9.5 В случае неучастия отдельных домовладельцев в работах по уборке прилегающей территории, подвалов, ЖСК -23 вправе включить в квартплату этих домовладельцев плату за проделанную работу. Размер оплаты определяется Общим собранием ЖСК -23.

10. ОБЯЗАННОСТИ ЖСК -23

ЖСК -23 обязан:

10.1 Обеспечивать выполнение требований Устава ЖСК-23.

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

10.3 Обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК их бремени по содержанию и ремонту недвижимости имущества в ЖСК-23.

10.4 Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

10.5 Обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК-23 при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределению между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в ЖСК-23.

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

10.7 В случаях, предусмотренных законодательством, Уставом ЖСК-23, представлять интересы членов ЖСК-23 в жилищных отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖСК -23

Органами управления ЖСК -23 являются:

11.1 Общее собрание членов ЖСК -23.

11.1.1 Общее собрание членов ЖСК -23 является высшим органом управления.

11.1.2 Годовое Общее собрание членов ЖСК -23 проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное Общее собрание членов ЖСК -23 может быть созвано по инициативе ⁸правления, членов ЖСК -23, обладающим 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в ЖСК -23, а также по требованию ревизионной комиссии, органов местного самоуправления.

11.1.3 К исключительной компетенции Общего собрания членов ЖСК -23 относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК -23;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации ЖСК -23;
- 3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ЖСК -23 домовладельцам или третьим лицам;
- 4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в ЖСК -23;
- 5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6) определение направления использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК -23 ;
- 7) введение ограничений на использование общего имущества;
- 8) избрание правления и ревизионной комиссии;
- 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов членов ЖСК -23 ;
- 11) образование специальных фондов ЖСК- 23, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества ЖСК- 23 и оборудования;
- 12) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии ЖСК -23 ;
- 13) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК -23 , положения об оплате их труда;
- 14) определение размеров вознаграждения членам правления ЖСК -23;
- 15) иные вопросы.

11.1.4 Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

11.1.5 Общее собрание домовладельцев правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов домовладельцев. В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату собрания, которое должно состояться не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

11.1.6 Члены ЖСК -23 на общем собрании обладают количеством голосов пропорционально доле участия, установленной в соответствии с положением пункта 4.2 настоящего Устава.

11.1.7 Общее собрание ЖСК -23 ведет председатель правления или его заместитель. В случае отсутствия вышеуказанных лиц общее собрание ведет один из членов правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов ЖСК -23.

11.1.8 Решения по вопросам 1-6 п. 11.1.3 настоящего Устава принимаются не менее, чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ЖСК -23, по остальным вопросам решения принимаются большинством голосов, присутствующих на Общем собрании членов ЖСК -23 или их представителей.

11.1.9 В зависимости от вида решаемых вопросов, а также для увеличения количества голосов, необходимых для принятия решения, возможно раздельное голосование по группам домовладельцев, объединенных подъездами.

11.1.10 Решение Общего собрания является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

11.2 Правление ЖСК -23.

11.2.1 Руководство текущей деятельностью ЖСК -23 осуществляется правлением ЖСК -23, которое вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК -23, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК -23.

11.2.2 Правление ЖСК -23 избирается из членов ЖСК -23 Общим собранием на срок не более, чем на два года.

11.2.3 Правление избирает из своего состава председателя.

11.2.4 Правление является исполнительным органом ЖСК -23, подотчетным общему собранию членов ЖСК -23.

11.2.5 В обязанности правления входят:

1) соблюдение ЖСК -23 действующего законодательства и требований Устава;

2) контроль за своевременным внесением членами ЖСК -23 установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление годового бюджета ЖСК -23, смет и отчетов, представление их на обсуждение Общему собранию;

4) заключение договоров от имени ЖСК -23;

5) представительство ЖСК -23;

6) наем рабочих и служащих для обслуживания ЖСК -23 и увольнение их;

7) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт имущества ЖСК -23;

8) ведение списка членов ЖСК -23, делопроизводство и организация ведения бухгалтерского учета и отчетности;

9) созыв и организация проведения Общего собрания;

10) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ЖСК -23;

11) управление ЖСК -23 или заключение договоров на управление.

11.2.6 Заседание правления созывается председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц.

11.2.7 Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

11.2.8 Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК -23, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

11.3 Председатель правления ЖСК -23.

11.3.1 Председатель правления избирается на срок не более, чем 2 года.

Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК -23, которые для них обязательны.

11.3.2 Председатель действует и подписывает от имени ЖСК -23 платежные документы, договора и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или Общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК -23, положение об оплате их труда.

11.4 Ревизионная комиссия ЖСК -23.

11.4.1 Ревизионная комиссия избирается Общим собранием не более, чем на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления ЖСК -23.

11.4.2 Ревизионная комиссия из своего состава выбирает председателя.

11.4.3 Ревизионная комиссия:

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК -23 не реже одного раза в год;

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

3) отчитывается перед собранием о своей деятельности.

12. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ЖСК -23

12.1 Домовладелец вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

12.2 Собственник помещения вправе сдавать эти помещения в аренду в порядке, установленном законодательством.

12.3 Каждый домовладелец обязан участвовать в формировании органов управления ЖСК и их работе, прежде всего в работе высшего органа – Общего собрания.

12.4 Каждый домовладелец обязан выполнять положения Устава ЖСК -23, решения органов управления ЖСК, нести свое бремя в расходах по содержанию и ремонту общего имущества ЖСК. Размер обязательных платежей домовладельца на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в ЖСК -23 (доле участия).

13. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЖСК -23

13.1 ЖСК -23 может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты ЖСК -23 и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу физическим лицом.

13.2 Домовладельцы – собственники помещений в ЖСК -23 осуществляют их страхование самостоятельно.

13.3 В случае ущерба, нанесенного ЖСК -23 в результате страхового случая, страховка выплачивается ЖСК -23 или специально назначенному доверенному председателю для последующего использования в интересах домовладельцев.

13.4 Сумма страховых выплат, полученных при компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт ЖСК 23, если ЖСК -23 не примет решений ликвидировать ЖСК -23. в последнем случае получатель

страховой компенсации ЖСК -23 или его доверенный представитель распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды в залог недвижимости в ЖСК -23, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей, в случае наличия такового, распределяется между домовладельцами в соответствии с их долей участия.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ЖСК -23

14.1 Реорганизация и ликвидация ЖСК -23 производится на основании и в порядке, которые установленным гражданским законодательством.

14.2 ЖСК -23 ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества ЖСК -23.

14.3 При ликвидации ЖСК -23 недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчета с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ЖСК -23 пропорционально их долевого участия.

Инспекция МНС России по г. Таганрогу
Ростовской области 61106

КОПИЯ ВЕРНА

ГРН 2036154010143

Дата выдачи "15" апреля 2003 г.

В настоящем сшиве прошито,
пронумеровано и скреплено печатью
ИМНС РФ по г. Таганрогу
«15» апреля 2003 г. (ов)

специалист I категории отдела УН
Агафонова Н. А.

«15» апреля 2003 г.

2003 г.

