

УТВЕРЖДЕН:  
Решением Общего собрания членов  
Жилищно-строительного  
кооператива «Славбург»  
от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200 \_\_ г.

Протокол N \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200 \_\_ г.

## **УСТАВ**

# **Жилищно-строительного кооператива «Славбург»**

Санкт-Петербург

2008 год

## 1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив №1303, именуемый в дальнейшем "ЖСК", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное наименование ЖСК: Жилищно-строительный кооператив «Славбург».

Сокращенное наименование ЖСК: ЖСК «Славбург».

Место нахождения ЖСК: РФ, Санкт-Петербург,.

1.3. В управлении ЖСК находится многоквартирные дома (далее по тексту – «многоквартирный дом»), расположенные по адресу:

РФ, Санкт-Петербург,.

РФ, Санкт-Петербург,.

ЖСК объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по адресу:

РФ, Санкт-Петербург, ул.

РФ, Санкт-Петербург, ул.

## 2. Цели и виды деятельности ЖСК

2.1. ЖСК объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, в целях:

1) совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

2) реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. ЖСК осуществляет следующие виды деятельности:

- управление многоквартирным домом;
- получение и использование права застройки жилых и не жилых помещений с заключением соответствующих договорных обязательств с подрядными организациями;
- выполнение работ по курированию и надзору за ходом строительства;
- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
- заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- получение и использование на нужды ЖСК в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего ЖСК, под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
- представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов ЖСК.

### **3. Правовой статус ЖСК**

3.1. ЖСК является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом ЖСК.

3.2. ЖСК является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. ЖСК может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. 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 многоквартирном доме**

4.1. В собственности ЖСК может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное ЖСК в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей

долевой собственностью членов ЖСК, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами ЖСК.

4.2. Члены ЖСК осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.3. Члены ЖСК владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам ЖСК в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов ЖСК на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов ЖСК, принятых в соответствии с уставом ЖСК, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля участия (количество голосов и расходы на содержание) каждого члена ЖСК пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

Предлагаю убрать

Доля члена ЖСК в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена ЖСК его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член ЖСК на общих собраниях членов ЖСК. Доля участия каждого члена ЖСК пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена ЖСК - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты (комнат) и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

4.9. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов ЖСК собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

## **5. Средства и имущество ЖСК**

5.1. Средства ЖСК состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов ЖСК;
- доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, направленных на осуществление целей ЖСК;
- платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- платежей, поступающих по договорам заключенным ЖСК;
- предоставляемых ЖСК собственникам жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;
- прочих поступлений.

5.2. В собственности ЖСК собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое ЖСК по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности ЖСК, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе ЖСК как его собственности.

5.4. На основании решения общего собрания членов ЖСК в **жилищно-строительном кооперативе** могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов ЖСК.

5.5. Распоряжение средствами ЖСК, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом ЖСК, осуществляется правлением ЖСК.

## **6. Хозяйственная деятельность ЖСК**

6.1. ЖСК как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям ЖСК, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания ЖСК в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей ЖСК может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление многоквартирным домом;

- использование права застройки с привлечением подрядных организаций для строительства и достройки жилых и не жилых помещений многоквартирного дома;
- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении ЖСК;
- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов ЖСК;
- надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3. ЖСК не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности ЖСК, используется для оплаты расходов на содержание, ремонт **и достройку** общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением ЖСК своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, по решению общего собрания членов ЖСК, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности ЖСК, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания ЖСК.

## **7. Членство в ЖСК**

7.1. Членами ЖСК являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в ЖСК, в заявлении, составленном в письменном виде.

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

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. Членство в ЖСК прекращается:

с момента подачи заявления о выходе из членов ЖСК;

с момента прекращения права собственности члена ЖСК на помещение в многоквартирном доме;

с момента ликвидации ЖСК, как юридического лица.

7.6. При реорганизации юридического лица являющегося членом ЖСК либо смерти гражданина являющегося членом ЖСК их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены ЖСК с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

## **8. Права ЖСК**

8.1. ЖСК вправе:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании, ремонте и **строительстве** общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов ЖСК, совершать иные сделки, отвечающие целям ЖСК, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом ЖСК.

**Правление ЖСК оставляет за собой право проведения проверки подлинности документов подтверждающих право требования на долевую собственность многоквартирного дома;**

**Заключать договора, в том числе на конкурсной основе договора по достройке и строительству многоквартирного дома с подрядными организациями.**

8.1.2. Определять смету доходов и расходов ЖСК на год, включая необходимые расходы на содержание, текущий ремонт и **достройку (строительство)** общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом ЖСК цели.

8.1.3. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемыми указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.

8.1.4. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие ЖСК, а также списывать с баланса фонды ЖСК, если они изношены или морально устарели.

8.1.5. Страховать имущество ЖСК и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном ЖСК собственникам жилья в управление.

8.1.6. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию, ремонту и **достройки (строительства)** общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.7. Совершать иные действия, не противоречащие уставу ЖСК и действующему законодательству.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, ЖСК может:

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 от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирным домом ЖСК вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов ЖСК, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

## **9. Обязанности ЖСК**

9.1. ЖСК обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава ЖСК.

9.1.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ЖСК.

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

9.1.4. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

9.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом ЖСК, представлять законные интересы членов ЖСК, собственников помещений в многоквартирном доме в



жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.8. Ежегодно утверждать на общем собрании членов ЖСК годовой план финансовой деятельности ЖСК и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

9.1.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов ЖСК обеспечивать сбор платежей и взносов членов ЖСК и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и ЖСК.

9.1.10. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.

9.1.11. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **10. Права членов ЖСК**

10.1. Член ЖСК имеет право:

**Представлять права и интересы собственников жилых и не жилых помещений многоквартирного дома во взаимоотношениях с застройщиком**

10.1.1. Участвовать в деятельности ЖСК как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию ЖСК.

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

10.1.3. Возмещать за счет средств ЖСК расходы, понесенные членом ЖСК в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

10.1.4. Получать данные о деятельности ЖСК, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом ЖСК.

## **11. Обязанности членов ЖСК**

11.1. Член ЖСК обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава ЖСК, решения общего собрания членов ЖСК и правления ЖСК.

11.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, **достройку (строительство)** в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов ЖСК.

11.1.4. Нести бремя расходов на содержание, ремонт, **достройку (строительство)** общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом ЖСК принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена ЖСК полностью или частично от участия в общих расходах на содержание, ремонт общего имущества, **достройку (строительство)** в многоквартирном доме.

11.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием ЖСК необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

11.1.8. Обеспечить доступ представителям ЖСК и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

11.1.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов ЖСК им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

11.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена ЖСК, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

о страховании общего имущества в многоквартирном доме;

о любых известных члену ЖСК капитальных затратах, которые ЖСК собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о

любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

11.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом ЖСК.

## **12. Органы управления ЖСК**

12.1. Органами управления ЖСК являются:

- общее собрание членов ЖСК;
- правление ЖСК.

12.2. Высшим органом управления ЖСК является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется правлением ЖСК.

## **13. Общее собрание членов ЖСК**

13.1. Годовое общее собрание членов ЖСК созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов ЖСК, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием ЖСК.

Помимо годового общего собрания в ЖСК могут проводиться внеочередные общие собрания членов ЖСК. Внеочередное общее собрание членов ЖСК может быть созвано по инициативе любого члена ЖСК.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов ЖСК направляется в письменной форме и вручается каждому члену ЖСК под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом ЖСК в письменной форме. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов ЖСК. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения ;
- 4) повестка дня собрания.
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

13.3. Каждый член ЖСК участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член ЖСК на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание членов ЖСК правомочно, если на нем присутствуют члены ЖСК, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также, если на нем присутствуют более половины членов ЖСК или их представителей. Решение общего собрания членов ЖСК принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены ЖСК, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов ЖСК.

13.5. Член ЖСК не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов ЖСК, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав ЖСК.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации ЖСК.

13.7.3. Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

13.7.4. Принятие решений о приобретении в собственность ЖСК недвижимого имущества в многоквартирном доме.

13.7.5. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество ЖСК собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК.

13.7.7. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК.

13.7.9. Утверждение годового плана о финансовой деятельности ЖСК и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов ЖСК.

13.7.11. Образование специальных фондов ЖСК, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

13.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии ЖСК.

13.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положения об оплате их труда.

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления ЖСК.

Уставом ЖСК к компетенции общего собрания членов ЖСК может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов ЖСК в соответствии с п. п. 13.7.1 - 13.7.7, решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ЖСК.

13.10. Решение общего собрания членов ЖСК может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов ЖСК для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания ЖСК, в письменной форме решений членов ЖСК по вопросам, поставленным на голосование.

13.11. Принявшими участие в общем собрании членов ЖСК, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены ЖСК, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.12. В решении члена ЖСК по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано ЖСК;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

#### **14. Правление ЖСК**

14.1. Руководство деятельностью ЖСК осуществляется правлением ЖСК. Правление ЖСК вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов ЖСК. Правление является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию членов ЖСК.

14.2. Правление ЖСК избирается из числа членов ЖСК. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов ЖСК, на срок равный двум календарным годам. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом ЖСК в письменной, либо в устной форме..

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение ЖСК действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами ЖСК установленных обязательных платежей и взносов.

14.4.3. Составление годового бюджета ЖСК, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.4.4. Заключение договоров от имени ЖСК.

14.4.5. Представительство ЖСК во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление.

14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.

14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

Заключение договоров на достройку и строительство жилого и нежилого фонда многоквартирного дома.

Надзор за работами по достройке и строительству жилого и нежилого фонда многоквартирного дома.

Перезаключение договоров по управлению, достройке и строительству жилого и нежилого фонда многоквартирного дома с подрядными фирмами.

14.4.9. Ведение списка членов ЖСК, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава ЖСК.

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

14.5. Заседание правления созывается его председателем.

14.6. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

## **15. Председатель правления**

15.1. Председатель правления избирается на срок равный двум календарным годам правлением или общим собранием членов ЖСК. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью ЖСК и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления или общего собрания членов ЖСК. Председатель правления действует от имени ЖСК без доверенности.

15.2. 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 членов ЖСК.

## **16. Ревизионная комиссия (ревизор)**

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью ЖСК общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

16.2. 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.

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

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности ЖСК не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год ЖСК и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

## **17. Реорганизация и ликвидация ЖСК**

17.1. Реорганизация и ликвидация ЖСК производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. ЖСК ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов ЖСК.

17.3. При ликвидации ЖСК недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ЖСК в порядке, установленном законодательством.