

«УТВЕРЖДЕН»  
Решение общего собрания учредителей  
(Протокол №1 от \_\_.\_\_.2008г.)

Председатель собрания  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Секретарь собрания  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**У С Т А В**  
**Жилищно-строительного кооператива**  
**«Славбург»**

Санкт-Петербург  
2008г.

# Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. **Жилищно-строительный кооператив "Славбург"**, далее именуемый "ЖСК", создан решением общего собрания учредителей (будущих собственников) (Протокол №1 от \_\_\_\_\_.2008г.), объединившихся на добровольной основе для контроля завершения строительства жилого дома (возможного завершения строительства своими силами и за счёт привлечённых средств), по адресу: С-Пб, \_\_\_\_\_ его дальнейшей эксплуатации, обслуживания и управления общим имуществом

1.2. Место нахождения ЖСК: \_\_\_\_\_, Санкт-Петербург, ул \_\_\_\_\_

Почтовый адрес ЖСК: \_\_\_\_\_

1.3. ЖСК является некоммерческой организацией. ЖСК не ставит своей целью извлечение прибыли.

1.4. Полное фирменное наименование на русском языке: Жилищно-строительный кооператив "Славбург".

Сокращенное фирменное наименование на русском языке: ЖСК "Славбург".

1.5. ЖСК создается без ограничения срока деятельности. Срок деятельности ЖСК может быть ограничен законодательством РФ.

1.6. Деятельность ЖСК строится на принципах добровольности, имущественной взаимопомощи, самокупаемости и самоуправления.

1.7. ЖСК является юридическим лицом с момента государственной регистрации. ЖСК может иметь печать со своим полным наименованием на русском языке, угловой штамп, свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке, а также расчетные и иные счета в банках, другие реквизиты юридического лица.

1.8. В ЖСК ведется Реестр членов ЖСК.

1.9. ЖСК вправе от имени, за счет и исключительно в интересах членов ЖСК совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы членов ЖСК в отношениях с третьими лицами, государственными органами и органами местного самоуправления. ЖСК несет обязанности, выступает истцом и ответчиком в судах в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов, а члены ЖСК несут ответственность по его обязательствам в пределах внесенной части взносов каждого из членов ЖСК.

1.11. ЖСК создается и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов, настоящим Уставом и решениями органов управления ЖСК.

1.12. Требования настоящего Устава обязательны для исполнения всеми членами ЖСК и ЖСК, как юридическим лицом. Правомочия ЖСК, как юридического лица, реализуются его органами управления в пределах компетенции, установленной настоящим Уставом.

## 2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК.

2.1. Целями деятельности ЖСК являются: удовлетворение потребностей членов ЖСК в жилье, а также управление общим имуществом в Доме путем объединения средств членов ЖСК.

2.2. Предметом уставной деятельности ЖСК является:

- непосредственное финансовое, имущественное и иное участие в строительстве жилья, путем заключения необходимых договоров аренды земли, подряда, займа, совместной деятельности и других;

- осуществление собственными силами или силами привлеченных специализированных организаций действий по оформлению разрешительной документации, архитектурно-планировочной, проектной, строительной и иной необходимой документации для жилищного строительства, для оформления права на жилье в регистрационных органах, подготовки документов для оформления факта возникновения права собственности ЖСК и членов ЖСК на жилье;

- обеспечение надежных инвестиционных гарантий для членов ЖСК в сфере жилищного строительства, приобретения и эксплуатации жилья.

2.3. Основными видами деятельности ЖСК являются:

- участие в строительстве, путем осуществления работ по строительству зданий и сооружений, инженерного оборудования зданий и сооружений, отделочных работ собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц;

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества;

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества;
- оформление (самостоятельно или с привлечением третьих лиц) разрешительной документации, архитектурно-планировочной, проектной, строительной и иной необходимой документации;
- аккумулирование финансовых средств и материальных ресурсов членов ЖСК;
- инвестирование в строительство (включая совместную деятельность по строительству жилья, подряд, целевую аренду и т.п.) и иные способы приобретения, получения и создания жилья;
- определение объемов строительства многоквартирного дома;
- определение объемов строительства подъездных путей, объектов электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, канализации и отопления;
- строительство инженерных сетей и необходимой инфраструктуры с соблюдением градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных требований;
- реконструкция многоквартирного дома;
- осуществление в интересах членов ЖСК различных видов хозяйственной деятельности, не противоречащих настоящему Уставу и не запрещенных действующим законодательством;
- обеспечение реализации прав членов ЖСК по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- объединение усилий и денежных средств членов ЖСК в целях удовлетворения их потребностей в жилье, в целях создания и развития инфраструктуры ЖСК, в том числе для решения вопросов энергоснабжения, водоснабжения и т.п.;
- организация и выполнение строительства, реконструкции, капитального и текущего ремонта, а также эксплуатации объектов общей собственности членов ЖСК;
- представление интересов членов ЖСК в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности ЖСК;
- представление общих интересов членов ЖСК в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и перед третьими лицами;
- оформление права на жилье в регистрационных органах, подготовка документов для оформления факта возникновения права собственности ЖСК и членов ЖСК на жилье;
- обеспечение выполнения членами ЖСК правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;
- взыскание убытков, причиненных ЖСК, с лиц, виновных в их причинении.
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений;
- организация охраны жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
- консультирование членов ЖСК по вопросам деятельности ЖСК;
- передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
- иные виды деятельности, которые ЖСК может осуществлять в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Деятельность, требующую специальных разрешений или лицензий, ЖСК может осуществлять только на основании соответствующих разрешений или лицензий.

2.5. Для достижения определенных Уставом целей ЖСК вправе:

- свободно распространять информацию о своей деятельности, в том числе и путем размещения рекламы;
- получать в установленном порядке в собственность, в аренду и на ином праве земельные участки для строительства жилья;
- заключать со вступающими в ЖСК физическими и юридическими лицами Договоры о вступлении в ЖСК;
- принимать в качестве имущественных вступительных и паевых взносов любое имущество,

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

денежные средства и имущественные права;

- получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Уставом;

- обеспечивать своевременное поступление от членов ЖСК взносов, в том числе, предназначенных для покрытия расходов по эксплуатации, содержанию и ремонту недвижимого имущества, находящегося в общей собственности членов ЖСК, обеспечение исполнения членами ЖСК своих обязанностей по участию в общих расходах ЖСК;

- использовать в порядке, установленном действующим законодательством, средства государственного и муниципального целевого финансирования, а также средства общественных и иных организаций и объединений, а также физических лиц;

- аккумулировать финансовые средства и иные материальные ресурсы членов ЖСК;

- открывать и вести для каждого члена ЖСК счета для учета произведенных взносов;

- приобретать для членов ЖСК жилую и иную недвижимость, права на жилую и нежилую недвижимость в сроки и на условиях, определенных гражданско-правовыми договорами между ЖСК и членами ЖСК;

- распоряжаться взносами членов ЖСК и заемными средствами на строительство и приобретение жилья, финансирования деятельности по строительству жилья, погашение задолженности по кредитам, оплату труда работников ЖСК, а также доходами от хозяйственной деятельности, которая осуществляется только в соответствии с целями и предметом деятельности ЖСК, предусмотренными настоящим Уставом в интересах ЖСК;

- расходовать взносы членов ЖСК и заемные средства на содержание и ремонт недвижимого имущества, находящегося в общей собственности членов ЖСК;

- иметь в собственности жилую и нежилую площадь и использовать ее для размещения ремонтных и/или жилищно-эксплуатационных предприятий, созданных для этих целей ЖСК, а также для снижения расходов на строительство и/или приобретение жилой или нежилой недвижимости;

- осуществлять передачу жилой площади и иной недвижимости в собственность члену ЖСК после полного исполнения им обязательства по внесению паевых взносов;

- при необходимости заключать с членами ЖСК договоры в целях обеспечения их обязательств для содействия в получении членами ЖСК жилья, для содействия получению членами ЖСК денежных средств, необходимых для внесения паевых взносов в ЖСК;

- открывать филиалы и представительства ЖСК и вступать в союзы и ассоциации, участвовать в деятельности некоммерческих организаций в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- организовать техническое обслуживание и ремонт приобретенной и возведенной жилой и иной недвижимости;

- обеспечивать природоохранные мероприятия, а также надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние недвижимого имущества ЖСК;

- определять порядок внесения членами ЖСК взносов в зависимости от участия в деятельности ЖСК и осуществлять прием взносов;

- устанавливать ответственность членов ЖСК за нарушение условий внесения взносов и налагать взыскания;

- выступать заказчиком коммунальных услуг и заключать договоры с соответствующими предприятиями и организациями на оказание этих услуг по энерго- и водоснабжению приобретенного или возведенного жилья;

- передавать в установленном порядке на баланс соответствующих предприятий коммунального хозяйства и связи сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газовую сеть и оборудование, а также телефонные кабельные линии для обслуживания этими предприятиями;

- выступать в качестве заказчика или заказчика-застройщика, инвестора и (или) иного участника инвестиционной деятельности в строительстве жилья;

- осуществлять любые мероприятия и заключать любые сделки, направленные на обеспечение потребностей членов ЖСК в жилье, в том числе, сделки со строительными, кредитными, страховыми, риэлтерскими, девелоперскими, оценочными и иными организациями профессиональных участников рынка строительства и недвижимости;

- в необходимых случаях осуществлять оценку жилой и (или) иной недвижимости, прав на жилую и (или) иную недвижимость;

- осуществлять постановку жилой и (или) иной недвижимости, приобретенной для члена ЖСК, на баланс ЖСК, передачу жилой и (или) иной недвижимости в собственность члену ЖСК

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

после полного исполнения обязательства по внесению паевых взносов этим членом ЖСК;

- обжаловать в установленном действующим законодательством порядке акты государственных органов, органов местного самоуправления, органов судебной власти, затрагивающие интересы ЖСК и его членов;

- создавать некоммерческие организации;

- осуществлять иные действия, направленные на реализацию целей ЖСК и обеспечение его деятельности.

- привлекать юридических и физических лиц в качестве инвесторов на взаимовыгодных условиях для целей строительства и инвестирования строительства многоквартирного дома, гаражей, иных объектов современной социальной инфраструктуры;

- закупать необходимое оборудование;

- приобретать в собственность или арендовать необходимый инвентарь, агрегаты и технические средства;

- организовывать собственную службу по уборке, благоустройству территории жилищного комплекса, эксплуатации недвижимости, ее ремонту и содержанию;

- заключать договоры на оказание услуг;

- осуществлять предпринимательскую деятельность в соответствии с целями ЖСК;

- заключать договоры на обслуживание и эксплуатацию жилых помещений, находящихся в собственности ЖСК, с физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющей лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством;

- приобретать у государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц товары, необходимые для своей деятельности;

- использовать в своей деятельности имущество членов ЖСК, государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц на возмездной и безвозмездной основе;

- получать на договорной основе займы и кредиты от государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц;

- реализовывать и передавать государству, муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам товары, имущество на возмездной и безвозмездной основе, оказывать услуги, выполнять работы;

- списывать с баланса основные и оборотные фонды в случае их материального или морального устаревания;

- осуществлять иные действия, направленные на реализацию целей ЖСК о обеспечение его деятельности.

### 2.6. ЖСК не вправе:

-выдавать займы и кредиты физическим или юридическим лицам;

-дарить жилые и/или нежилые помещения;

-передать жилые и/или нежилые помещения в безвозмездное пользование лицам, не являющимся членами Кооператива;

-выступать поручителем своих членов и третьих лиц, а также каким-либо иным способом обеспечивать исполнение обязательств указанными лицами;

-разглашать сведения о членах ЖСК без предварительного на то их согласия.

### 2.7 В рамках деятельности, определенной настоящим Уставом, ЖСК:

-определяет порядок участия в деятельности ЖСК путем внесения членами ЖСК паевого взноса с целью получения собственности на жилые и/или нежилые помещения;

-определяет порядок внесения членами ЖСК вступительных, членских, целевых, дополнительных взносов;

-определяет порядок получения членами ЖСК помещений в собственность после выплаты паевого взноса и передает помещения в собственность членов ЖСК;

-определяет порядок распределения имущества ЖСК между членами ЖСК;

-определяет порядок возврата паевого взноса членам ЖСК и осуществляет возврат паевого взноса в установленном Уставом порядке;

-устанавливает ответственность членов ЖСК за нарушение условий внесения паевых, вступительных, членских, целевых, дополнительных взносов.

## 3. ИМУЩЕСТВО ЖСК.

### 3.1. Имущество ЖСК формируется за счет:

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

- вступительных, паевых, членских, целевых, дополнительных взносов членов ЖСК;
- добровольных имущественных взносов и пожертвований физических и/или юридических лиц;
- доходов от использования имущества, находящегося в собственности ЖСК;
- средств, полученных от членов ЖСК и других физических и/или юридических лиц в качестве санкций (штрафов, пени, неустойки) за нарушение имущественных обязательств;
- доходов от предпринимательской деятельности;
- иных источников, не запрещенных действующим законодательством.

3.2. ЖСК является собственником имущества, переданного ему в качестве вступительных, паевых, членских, целевых, дополнительных взносов, целевого финансирования (целевых отчислений), а также созданного и приобретенного им в результате осуществления своей деятельности. ЖСК осуществляет владение, пользование и распоряжение своим имуществом в соответствии с его назначением и только для выполнения уставных целей и задач.

3.3. Члены ЖСК оплачивают свои вступительные, паевые, членские, целевые, дополнительные взносы денежными средствами.

По решению правления ЖСК паевые взносы могут быть внесены путём передачи в собственность ЖСК имущества: жилых и/или нежилых помещений, объектов незавершённого строительства, строительных материалов, иного имущества и имущественных прав, вытекающих из договоров о долевом участии в строительстве и иных договоров, заключенных в отношении указанного в п. 1.1. настоящего Устава Дома (строительства указанного Дома).

Оценка паевых взносов в виде имущества и имущественных прав осуществляется общим собранием членов ЖСК, а в случаях, предусмотренных настоящим Уставом или решением общего собрания - правлением ЖСК в соответствии с настоящим Уставом и внутренними положениями ЖСК.

3.4. Денежные средства ЖСК хранятся в банковских организациях в безналичной форме и, частично, в наличной форме в кассе ЖСК в пределах установленных в соответствии с нормативно-правовыми актами лимитами.

3.5. Доходы от использования имущества ЖСК (в том числе отчуждения имущества) и предпринимательской деятельности, полученные ЖСК до окончания строительства и сдачи жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего Устава, в эксплуатацию, направляются на обеспечение строительства Дома, или по решению общего собрания членов ЖСК подлежат распределению между членами ЖСК, за исключением случая ликвидации ЖСК.

Доходы от использования имущества ЖСК (в том числе отчуждения имущества) и предпринимательской деятельности, полученные Кооперативом после окончания строительства и сдачи жилого Дома, указанного в п. 1.1. настоящего Устава, в эксплуатацию, подлежат распределению между всеми членами ЖСК. При этом каждому члену ЖСК выплачивается часть дохода, пропорциональная отношению общей площади жилого или нежилого помещения, принадлежащего члену ЖСК к общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом Доме.

Периодичность распределения доходов определяется решениями общего собрания членов ЖСК.

3.6. На базе имущества ЖСК формируются следующие фонды ЖСК:

3.6.1. **Паевой фонд**, который формируется за счет паевых взносов членов ЖСК и направляется на строительство жилых и/или нежилых помещений членов ЖСК. Размер паевого фонда равен сумме паевых взносов всех членов ЖСК и определяется исходя из общего размера расходов на строительство жилого Дома. Паевой фонд является делимым фондом. Члены ЖСК имеют пай в паевом фонде ЖСК, соответствующий размеру внесенного паевого взноса. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам. Количество паев не должно превышать количество жилых и нежилых помещений в кооперативном Доме.

3.6.2. **Текущий фонд**, который формируется за счет вступительных, членских, целевых взносов членов ЖСК, пеней за просрочку платежей членами ЖСК, а также других источников, за исключением паевых взносов, дополнительных взносов членов ЖСК, доходов от использования имущества ЖСК (в том числе отчуждения) и предпринимательской деятельности. Текущий фонд используется для покрытия затрат и расходов на осуществление уставной деятельности ЖСК в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов ЖСК, в том числе на содержание работников ЖСК. Текущий фонд является неделимым, за исключением случая ликвидации ЖСК.

3.6.3. **Резервный фонд**, который формируется за счет доходов от использования имущества ЖСК (в том числе отчуждения имущества) и предпринимательской деятельности. До окончания строительства и сдачи жилого Дома, указанного в п. 1.1. настоящего Устава, в эксплуатацию резервный фонд является неделимым и используется для возмещения затрат ЖСК, связанных со строительством

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

и сдачей в эксплуатацию жилого Дома, покрытия убытков ЖСК в пределах, не покрываемых текущим и паевым фондами.

После окончания строительства и сдачи жилого Дома, указанного в п. 1.1. настоящего Устава, в эксплуатацию резервный фонд является делимым и подлежит распределению между членами ЖСК.

3.7. Иные фонды ЖСК могут создаваться и ликвидироваться на основании решений правления ЖСК.

3.8. Фонды ЖСК могут формироваться только с момента его государственной регистрации.

3.9. Для членов (кандидатов в члены) ЖСК устанавливаются следующие **обязательные** взносы:

- вступительный взнос;
- паевой взнос;
- членский взнос;
- дополнительный взнос.

Кроме того, при необходимости, общее собрание членов ЖСК (конференция) принимает решение о внесении членами ЖСК:

- **целевых взносов**, определяет размер и сроки оплаты таких взносов, ответственность за просрочку их внесения и порядок их расходования ЖСК;

- **иных взносов** для достижения Уставных целей ЖСК, определяет размер, сроки оплаты, ответственность за просрочку их внесения и порядок их расходования ЖСК.

3.10. **Вступительный взнос**, является **обязательным** и оплачивается кандидатом в члены ЖСК **единовременно**.

Размер вступительного взноса определяется исходя из требований к помещению (общей приведенной площади помещения), указанных кандидатом в члены ЖСК в заявлении о приеме в члены ЖСК (п. 4.5. настоящего Устава).

В случае изменения членом ЖСК требований к помещению или отклонения фактической общей площади помещений от проектной размер вступительного взноса перерасчету не подлежит.

Изменение размера вступительного взноса допускается только на будущее время и не влечет за собой перерасчет вступительного взноса для уже уплативших его членов ЖСК.

3.11. **Паевой взнос** является **обязательным** и оплачивается членом ЖСК **полностью или частями**. Размер паевого взноса, сроки и порядок его внесения для каждого члена ЖСК определяются исходя из требований к помещению (общей приведенной площади помещения), указанных кандидатом в члены ЖСК в заявлении о приеме в члены ЖСК (п. 4.5. настоящего Устава) и отражаются в договоре о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения, заключаемом между ЖСК и каждым его членом на основании настоящего Устава, Положения о порядке оплаты членами ЖСК паевых и иных платежей и внутренних документов ЖСК с учетом того, что размер паевого взноса члена ЖСК должен обеспечивать погашение затрат на строительство ЖСК жилого и/или нежилого помещения для члена ЖСК.

На основании суммы фактических затрат на строительство и сдачу в эксплуатацию жилого Дома, а также данных контрольного обмера Проектно-Инвентаризационным бюро может быть произведен перерасчет размеров паевых взносов членов ЖСК в соответствии с Положением о порядке оплаты членами ЖСК паевых и иных взносов.

3.12. **Членские взносы**, являются **обязательными** и вносятся членами ЖСК **ежемесячно** до десятого числа месяца, следующего за месяцем, за который уплачивается членский взнос.

Размер членского взноса определяется исходя из требований к помещению (общей приведенной площади помещения), указанных кандидатом в члены ЖСК в заявлении о приеме в члены ЖСК (п. 4.5. настоящего Устава).

Изменение размера членских взносов допускается только на будущее время и не влечет за собой перерасчет ранее выплаченных членских взносов.

3.13. **Порядок определения размеров вступительных и членских взносов**, а также **сроки и порядок их внесения определяются общим собранием членов ЖСК**.

Порядок определения размеров паевых взносов, а также сроки и порядок их внесения могут быть определены общим собранием членов ЖСК как с учетом уже внесенной до государственной регистрации ЖСК оплаты в счет строительства и приобретения помещений в указанном в п. 1.1 Устава жилом Доме по соответствующим договорам с организациями - участниками строительства указанного Дома, так и без учета такой оплаты.

3.14. Если согласно утвержденному общим собранием членов ЖСК ежегодному балансу у ЖСК образовались убытки, то члены ЖСК **обязаны** в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем **дополнительных взносов**.

Размер дополнительных взносов членов ЖСК рассчитывается исходя из доли паевого взноса каждого члена ЖСК в паевом фонде ЖСК.

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

Правила исполнения обязанности членом ЖСК по погашению возможных убытков ЖСК могут быть установлены в Положении о порядке покрытия убытков ЖСК, утверждаемом общим собранием членом ЖСК.

Дополнительные взносы членом ЖСК, которые не были использованы для покрытия убытков ЖСК, подлежат возврату членам ЖСК.

3.15. Если член ЖСК (кандидат в члены ЖСК) в установленный срок не уплатил вступительный или паевой взнос, то за каждый день просрочки оплаты он должен заплатить пени в размере 1/75 (Одной семьдесят пятой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день просрочки, от суммы задолженности.

3.16. Вступительные и членские взносы не подлежат возврату при прекращении членства в ЖСК.

3.17. При наличии задолженности члена ЖСК перед ЖСК на дату поступления денежных средств от члена ЖСК поступившие денежные средства от члена ЖСК вне зависимости от указанного членом ЖСК назначения платежа в платежных документах зачисляются ЖСК в качестве исполнения обязательств члена ЖСК в следующем порядке: оплата штрафов, оплата пеней, оплата неустойки, вступительный взнос, членские взносы, целевые взносы, дополнительные взносы, паевые взносы.

3.18. При наличии задолженности ЖСК перед членом ЖСК возврат денежных средств члену ЖСК осуществляется в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента регистрации его заявления в правлении ЖСК.

3.19. Имущество ЖСК может быть изъято только по решению суда на основании и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

### 4. ЧЛЕНСТВО В ЖСК. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ЖСК.

4.1. Членами ЖСК могут быть дееспособные физические лица (граждане), достигшие шестнадцатилетнего возраста, и (или) юридические лица.

Кандидаты в члены ЖСК становятся членами ЖСК в соответствии с предусмотренной настоящим Уставом и внутренними документами ЖСК процедурой.

4.2. Членами ЖСК, с момента государственной регистрации ЖСК в качестве юридического лица, могут стать его учредители - физические и (или) юридические лица, заключившие договора о долевом участии в строительстве жилого Дома, указанного в п. 1.1 Устава, представившие копии этих договоров, платежных документов, подтверждающих внесение средств в соответствии с условиями этих договоров, принявшие участие в собрании на котором было принято решение о создании ЖСК и проголосовавшие за создание ЖСК.

4.3. После регистрации ЖСК как юридического лица, преимущественным правом на вступление в ЖСК обладают граждане, участвовавшие своими вкладами в строительстве жилого Дома, указанного в п. 1.1. настоящего Устава. Помимо процедуры членства в ЖСК, предусмотренной настоящим Уставом и внутренними документами ЖСК, они должны предоставить договора, подтверждающие право этих граждан на получение жилья в Доме, копии платежных документов, подтверждающих внесение средств в соответствии с условиями этих договоров

Юридическое лицо, являющееся членом ЖСК, должно быть представлено в ЖСК физическим лицом, уполномоченным доверенностью, оформленной надлежащим образом.

4.4. Количество членом ЖСК не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся жилом Доме.

4.5. Граждане или юридические лица, добровольно желающие вступить в члены ЖСК, подают **заявление о приеме в члены ЖСК** в Правление ЖСК на имя Председателя правления ЖСК в письменной форме, с обязательным указанием на то, что заявитель обязуется соблюдать Устав и внутренние документы ЖСК, выполнять решения органов ЖСК и принимает на себя обязанности и ответственность члена ЖСК. Помимо этого в заявлении указываются следующие данные:

#### 4.5.1. От физического лица:

- Ф.И.О. заявителя;
- паспортные данные;
- адрес регистрации и фактического места жительства (если они не совпадают);
- контактные телефоны, адрес электронной почты - e-mail (при наличии);
- характеристики жилья, в целях приобретения права собственности на которое лицо вступает в ЖСК (размер (кв.м.);
- степень отделки жилья, его комплектация и т.п.;



## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

- идентификационные признаки жилья (строительный номер квартиры);
- приложение – копия паспорта заявителя.

### 4.5.2. От юридического лица:

- полное и сокращенное наименование юридического лица и его ИНН;
- адрес регистрации и фактического места нахождения (если они не совпадают);
- контактные телефоны, адрес электронной почты - e-mail и официального сайта (при наличии);
- характеристики жилья, в целях приобретения права собственности на которое лицо вступает в ЖСК (размер (кв.м.);
- степень отделки жилья, его комплектация и т.п.;
- идентификационные признаки жилья (строительный номер квартиры);
- приложения – копия свидетельства о государственной регистрации, копия устава, документ о назначении исполнительного органа, доверенность на уполномоченного представителя, оформленная надлежащим образом

4.6. Заявление о приеме в члены ЖСК должно быть в срок один месяц, с даты его регистрации в Правлении ЖСК, рассмотрено Правлением ЖСК, а принятое решение о приеме или об отказе в приеме в члены ЖСК подлежит утверждению решением Общего собрания членов ЖСК (Коференцией). О принятом решении сообщается заявителю в письменной форме не позднее десяти дней с момента утверждения решения.

4.7. После принятия решения о приеме в члены ЖСК кандидат в члены ЖСК должен не позднее, чем 10 (Десять) дней с момента получения уведомления о вынесении такого решения, уплатить вступительный взнос в размере, указанном в решении Общего собрания членов ЖСК (Конференции) о приеме кандидата в члены ЖСК.

4.8. Физическое или юридическое лицо признается членом ЖСК с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме его в члены ЖСК Общим собранием членов ЖСК (Конференцией).

4.9. Член ЖСК может иметь несколько паевых взносов в ЖСК в зависимости от количества жилых и/или нежилых помещений, в целях приобретения права собственности на которые он вступает в ЖСК.

4.10. В случае просрочки оплаты вступительного взноса кандидат в члены ЖСК оплачивает пени в размере, указанном в п. 3.15. настоящего Устава. Если просрочка превышает 30 (Тридцать) календарных дней, то решение о приеме в члены ЖСК аннулируется.

4.11. Учредители ЖСК приобретают права и обязанности члена ЖСК с момента государственной регистрации ЖСК, при этом указанные лица должны уплатить вступительный взнос в размере, указанном в решении учредительного собрания членов ЖСК (решении о создании ЖСК), в течение 30 (Тридцать) дней с момента получения уведомления о государственной регистрации ЖСК.

4.12. Учет (регистрация) членов ЖСК ведется в реестре членов ЖСК, где указываются необходимые данные о каждом члене ЖСК. В том числе:

- фамилия, имя, отчество члена ЖСК – физического лица или полное наименование юридического лица – члена ЖСК;
- паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность члена ЖСК;
- сведения о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о государственной регистрации юридического лица, изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица-члена ЖСК;
- идентификационный номер налогоплательщика – юридического лица;
- почтовый (юридический) адрес, номера телефонов, адрес электронной почты члена ЖСК;
- сведения, позволяющие идентифицировать жилое помещение, принадлежащее члену ЖСК;
- реквизиты документа, подтверждающие право собственности члена ЖСК на жилое помещение, в случае государственной регистрации права собственности.

4.13. Член ЖСК обязан своевременно письменно информировать исполнительный орган ЖСК об изменении сведений, указанных в п. 4.12. В случае непредставления членом ЖСК информации об изменении указанных сведений ЖСК не несет ответственность за причиненные в связи с этим убытки.

4.14. Каждый член ЖСК обязан заключить с ЖСК договор о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения. Данный договор заключается только после получения ЖСК от органов государственной власти установленных действующим законодательством документов, необходимых для завершения строительства жилого Дома, указанного в п.1.1 Устава.

### 4.15. Член ЖСК обязан:

- соблюдать положения Устава и иных внутренних документов ЖСК, выполнять решения органов управления ЖСК;

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

-соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные нормы и правила содержания жилого и/или нежилого помещения;

-не препятствовать осуществлению уставных прав и обязанностей других членов ЖСК и органов управления ЖСК;

-своевременно и в полном объеме вносить паевые, членские, дополнительные, целевые взносы и прочие платежи, установленные Уставом, Положением о порядке оплаты членами ЖСК паевых и иных взносов и договором о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения, Общим собранием членов ЖСК (конференцией) и внутренними документами ЖСК;

-нести бремя расходов на содержание, ремонт жилого и/или нежилого помещения, принадлежащего члену ЖСК;

-участвовать в расходах на содержание, ремонт и эксплуатацию имущества общего пользования, благоустройство территории жилого Дома;

-покрывать убытки ЖСК в соответствии с действующим законодательством, настоящим Уставом и внутренними документами ЖСК;

-сообщать Правлению ЖСК о предполагаемом отчуждении своего жилого и/или нежилого помещения не менее чем за 20 (Двадцать) календарных дней;

-соблюдать правила пользования жилым и/или нежилым помещением, утвержденные Общим собранием членов ЖСК (Конференцией);

-бережно относиться к имуществу ЖСК, не наносить ему вреда, использовать по назначению;

-в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств возместить ЖСК все понесенные в связи с этим убытки и расходы, оплатить установленные Уставом и/или внутренними положениями ЖСК пени, штрафы, неустойку;

-нести материальную ответственность за ущерб, причиненный имуществу ЖСК и/или имуществу иных членов ЖСК;

-предоставлять ЖСК достоверную информацию;

-не разглашать информацию о деятельности ЖСК, являющуюся конфиденциальной или отнесенную к коммерческой тайне ЖСК;

-исполнять иные обязанности, возложенные законодательством, настоящим Уставом, внутренними документами ЖСК, а также решениями органов управления ЖСК.

### 4.16. Член ЖСК имеет право:

-принимать участие в деятельности Общего собрания членов ЖСК (Конференции) с правом одного голоса как лично, так и через своего представителя;

-вносить предложения об улучшении деятельности ЖСК, устранении недостатков в работе его органов управления;

-получать информацию о деятельности ЖСК;

-получать доступ и знакомиться с Уставом ЖСК, внутренними документами ЖСК (Положениями, регламентами и т. п.), отчетах Правления, Ревизионной комиссии (Ревизора), заключениями независимого аудитора и другой документацией в соответствии с действующим законодательством;

-получить право собственности на жилое и/или нежилое помещения после выплаты паевого взноса в полном объеме;

-по собственному решению досрочно вносить паевые и другие взносы;

-предоставлять займы ЖСК для достижения уставных целей;

-получать часть имущества ЖСК в случае его ликвидации;

-уступать свои права и обязанности члена ЖСК третьим лицам в соответствии с Уставом и внутренними положениями ЖСК;

-передавать свои права и обязанности в отношении паевого взноса по наследству;

-по своему усмотрению в любое время выходить из ЖСК с соблюдением установленного Уставом и внутренними документами ЖСК порядка независимо от согласия других членов ЖСК;

-получать при выходе из ЖСК сумму внесённого паевого взноса в порядке, установленном Уставом и внутренними документами ЖСК;

-при условии полной выплаты паевого взноса по взаимному согласию с проживающими совместно с ним членами его семьи разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам в порядке и на условиях, которые предусмотрены действующим законодательством.

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

-самостоятельно, без согласования с другими членами ЖСК и Правлением ЖСК распоряжаться своей собственностью (отчуждать, сдавать в аренду и совершать с ней любые сделки, не противоречащие действующему законодательству);

-осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, настоящим Уставом и внутренними документами ЖСК.

### 4.17. Членство в ЖСК прекращается в случае:

-добровольного выхода члена из ЖСК;

-добровольной передачи прав и обязанностей члена ЖСК другому члену ЖСК или третьему лицу;

-исключения члена из ЖСК;

-смерти, признания члена ЖСК умершим или безвестно отсутствующим в установленном законом порядке;

-ликвидации юридического лица, являющегося членом ЖСК,

-ликвидации ЖСК.

4.18. В случае принятия решения о добровольном выходе из ЖСК член ЖСК подает в Правление ЖСК письменное заявление. Заявление члена ЖСК о выходе из ЖСК должно быть рассмотрено Правлением ЖСК в срок не позднее одного месяца с момента регистрации заявления в Правлении ЖСК.

Каждый добровольно вышедший из ЖСК член ЖСК имеет право на получение суммы уплаченного ЖСК паевого взноса в порядке, установленном Уставом и внутренними положениями ЖСК. При этом сумма паевого взноса может быть выплачена члену ЖСК денежными средствами или имуществом, в том числе недвижимым.

4.19. Полная или частичная выплата паевого взноса добровольно вышедшему члену ЖСК производится в течение 30 (Тридцать) дней с даты внесения паевого взноса или части паевого взноса новым членом ЖСК, претендующим на то же самое помещение. При этом сумма каждой выплаты ЖСК добровольно вышедшему члену ЖСК не может превышать сумму каждой внесенной части паевого взноса новым членом ЖСК.

В случае наличия у члена ЖСК задолженности по уплате взносов, возникшей в период его членства в ЖСК, ЖСК вправе произвести зачет встречных однородных требований в одностороннем порядке.

4.20. Член ЖСК вправе, с согласия Правления ЖСК, передать другому лицу свой пай и выйти из ЖСК. Передача пая лицу регулируется нормами главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации. Лицо, которому передается пай, в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, имеет преимущественное право на вступление в члены ЖСК, если вышеуказанное лицо ранее не являлось членом ЖСК.

В случае добровольной передачи пая одного члена ЖСК другому члену ЖСК, утверждение решения Правления ЖСК Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) не требуется.

В случае добровольной передачи пая членом ЖСК другому лицу ЖСК не несет обязанности по выплате суммы паевого взноса члену ЖСК, осуществляемому передачу паевого взноса.

При передаче пая (части пая) между физическими и/или юридическими лицами ЖСК не несет ответственности по отношениям, возникающим между сторонами сделки.

4.21. Пай умершего члена ЖСК переходит к его наследникам в установленном законом порядке.

4.22. Член ЖСК может быть исключен из ЖСК на основании решения Общего собрания членов ЖСК (Конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных действующим законодательством и настоящим Уставом, в том числе в случае:

-неуплаты определенных Уставом взносов в течение 30 (Тридцать) дней с момента наступления срока внесения соответствующих взносов;

-если просрочка по уплате взносов допущена более двух раз или в отношении двух и более платежей;

-нарушений положений Устава, правил содержания жилых помещений;

-неисполнения внутренних положений ЖСК, решений общего собрания членов ЖСК, Правления ЖСК, Председателя правления ЖСК;

-самовольного изменения проектных характеристик, разрушения, порчи жилой и/или иной недвижимости, предоставленной ЖСК члену ЖСК в пользование до полной оплаты членом ЖСК своего паевого взноса и перехода указанной недвижимости в собственность члена ЖСК;

-наличия иных оснований, предусмотренных действующим законодательством и Уставом.

Правление письменно уведомляет члена ЖСК о предстоящем рассмотрении вопроса о возможности его исключения из членов ЖСК.

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

В случае исключения члена ЖСК из ЖСК до полной уплаты паевого взноса, член ЖСК, а также проживающие совместно с ним члены его семьи, утрачивают право пользования помещением в Доме ЖСК и обязаны освободить данное помещение в течение двух месяцев со дня принятия ЖСК решения об исключении такого члена из Кооператива.

Внесенная таким членом сумма паевого взноса выплачивается ЖСК члену в течение двух месяцев со дня принятия решения об исключении члена ЖСК. В случае наличия у члена ЖСК задолженности по уплате взносов, возникшей в период его членства в ЖСК, ЖСК вправе произвести зачет встречных однородных требований в одностороннем порядке.

В случае отказа освободить помещение исключенные члены ЖСК, а также проживающие совместно с ним члены их семей подлежат выселению в судебном порядке без предоставления ЖСК другого помещения.

4.23. В случае смерти члена ЖСК его наследники имеют право на вступление в члены ЖСК в порядке, установленном действующим законодательством, после оформления всех соответствующих документов. Реализация наследниками преимущественного права на вступление в ЖСК осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.24. Расчеты с членами ЖСК по внесенным суммам паевых взносов при выходе и исключении из ЖСК осуществляются по решению правления ЖСК на основании Устава ЖСК.

4.25. Расчеты по паевым взносам, внесенным в виде имущественных прав требования по договорам о долевом участии в строительстве указанного в п. 1.1. настоящего Устава жилого дома и иным аналогичным договорам, с прекратившими свое членство в ЖСК физическими и юридическими лицами осуществляются исключительно путем цессии этих имущественных прав и регулируются нормами главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.26. Внесенные вступительные, членские, целевые, дополнительные взносы и прочие платежи не возвращаются выбывающим по любым основаниям членам ЖСК ни при каких обстоятельствах. Прекращение членства в ЖСК не освобождает члена ЖСК от исполнения возникшей до подачи заявления о выходе из ЖСК обязанности по внесению взносов, за исключением паевого взноса.

4.27. Прекращение членства в ЖСК и порядок расчетов с членами ЖСК в случае ликвидации ЖСК осуществляются в порядке установленном законодательством и разделом 14 настоящего Устава.

4.28. Моментом прекращения членства в ЖСК считается дата утверждения Правлением ЖСК заявления члена ЖСК о добровольном выходе, дата принятия решения Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) об исключении члена из ЖСК или о принятии в ЖСК нового члена взамен выбывшего, день смерти, признания члена ЖСК умершим или безвестно отсутствующим, дата ликвидации юридического лица, являющегося членом ЖСК или дата ликвидации ЖСК.

4.29. Если иное не установлено соглашением между ЖСК и его членом, при прекращении членства в ЖСК договорные отношения, оформленные между ЖСК и бывшим его членом, считаются расторгнутыми и утрачивают свою силу с момента прекращения членства в ЖСК (за исключением случая, указанного в п. 4.25 настоящего Устава).

4.30. До выдачи ЖСК члену ЖСК справки, содержащей сведения о размере и дате полной выплаты паевого взноса, необходимой для оформления права собственности на помещение в построенном многоквартирном жилом доме, производится окончательный расчет размера паевого взноса на основании суммы фактических затрат на строительство помещения и данных контрольного обмера Проектно-Инвентаризационным бюро в соответствии с Положением о порядке оплаты членами ЖСК паевых и иных взносов.

4.31. До проведения указанного в настоящем пункте Устава окончательного расчета, составления дополнительного соглашения к договору о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения об изменении размера паевого взноса и завершения расчетов между членом ЖСК и ЖСК в соответствии с указанным дополнительным соглашением, справка, содержащая сведения о размере и дате полной выплаты паевого взноса членам ЖСК не выдается.

4.32. Лицо, прекратившее свое членство в ЖСК или не вступившее в ЖСК, имеет право пользоваться инфраструктурой ЖСК и другими объектами общей собственности на договорной основе в соответствии с настоящим Уставом.

## **5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И / ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ЖСК.**

### **ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ.**

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

5.1. Член ЖСК приобретает право собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса в полном объеме согласно Положению о порядке оплаты членами ЖСК паевых и иных взносов.

5.2. Объектами собственности членов ЖСК, выплативших паевые взносы, являются жилые помещения (квартиры) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в общей долевой собственности.

5.3. Собственником помещения в доме, построенном ЖСК, может быть любое физическое или юридическое лицо, сам ЖСК, как юридическое лицо.

5.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в ЖСК собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. Доля в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество ЖСК для каждого собственника пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему помещений в ЖСК.

5.5. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется собственником только для проживания физических лиц (членов ЖСК и членов их семей, нанимателей, арендаторов-нанимателей по договору коммерческого найма).

5.6. Размещения собственником в принадлежащих ему помещениях промышленных производств не допускается.

5.7. Размещение собственником в принадлежащих ему помещениях предприятий, учреждений, организаций допускается после перевода этого помещения в установленном порядке в нежилое.

### **6. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ЧЛЕНОВ ЖСК с ЖСК.**

6.1. Все необходимые для лиц, вступающих в ЖСК, членов ЖСК, а в случаях, предусмотренных Уставом и внутренними документами ЖСК, и бывших членов ЖСК, действия (бездействия) со стороны ЖСК осуществляются только на основании письменных заявлений указанных лиц. Заявления могут быть направлены с помощью почтовых, факсимильных, телеграфных сообщений или поданы в Правление ЖСК. В случае направления заявления с использованием средств связи заявитель обязан обеспечить уведомление себя о вручении почтового отправления ЖСК. Все заявления подаются на имя Председателя Правления ЖСК.

Заявление считается поданным и, соответственно, порождает обязанность ЖСК по ответу, с момента его регистрации в ЖСК. В случаях, предусмотренных внутренними документами ЖСК, заявления заполняются заявителем по установленной правлением ЖСК форме. ЖСК обязуется предоставить возможность отправки письменного ответа по заявлению в срок не позднее одного месяца с момента регистрации заявления в ЖСК.

6.2. Член ЖСК, а также бывший член ЖСК, с которым ЖСК не окончил процедуру взаиморасчетов, обязаны своевременно извещать ЖСК о каждом случае изменения места своего фактического нахождения и, в случае необходимости, об изменении своих персональных банковских реквизитов. В противном случае ЖСК не несет ответственность за несвоевременное извещение члена ЖСК о какой-либо необходимой члену ЖСК или бывшему члену ЖСК информации, а также за несвоевременное перечисление денежных средств (в случае взаиморасчетов). Извещение ЖСК об изменении места фактического нахождения и/или персональных банковских реквизитов осуществляется письменным заявлением члена ЖСК или бывшего члена ЖСК. При отсутствии заявления местом фактического нахождения члена ЖСК или бывшего члена ЖСК признается указанный им ранее почтовый адрес, персональными банковскими реквизитами принимаются те данные, которые были указаны в соответствующем заявлении члена ЖСК или бывшего члена ЖСК (в заявлении о прекращении членства в ЖСК по каким-либо основаниям, заявлении о возврате внесенных денежных средств и т.п.).

### **7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ЖСК.**

7.1. Органами управления ЖСК являются:

- Общее собрание членов ЖСК;
- Конференция членов ЖСК;
- Правление ЖСК;
- Председатель правления ЖСК;

7.2. Контроль над деятельностью ЖСК осуществляется Ревизионной комиссией (Ревизором) ЖСК.

7.3. Члены Правления ЖСК, Председатель правления ЖСК, члены Ревизионной комиссии (Ревизор) ЖСК руководствуются в своей работе гражданским, жилищным законодательством,

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

законодательством о некоммерческих организациях, законодательством о потребительской кооперации, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, настоящим Уставом и внутренними документами ЖСК.

7.4. Члены Правления ЖСК, Председатель правления ЖСК, члены Ревизионной комиссии (Ревизор) ЖСК при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей должны действовать в интересах ЖСК, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении ЖСК добросовестно и разумно.

7.5. Должностные лица органов управления ЖСК несут ответственность перед ЖСК за убытки, причиненные ЖСК их виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами. Указанные лица признаются невиновными, если они приняли все меры для надлежащего исполнения своих обязанностей. Отсутствие вины доказывается должностными лицами ЖСК. Не несут ответственность члены Правления ЖСК, Председатель правления ЖСК, которые голосовали против решения, повлекшего за собой причинение ЖСК убытков, или не принимали участие в голосовании. Обязанность возместить ЖСК убытки не наступает, если действия (бездействие) должностных лиц, повлекшие за собой причинение ЖСК убытков, основывались на решении общего собрания членов ЖСК.

### **8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ЖСК. КОНФЕРЕНЦИЯ.**

- 8.1. Высшим органом управления ЖСК является Общее собрание членов ЖСК (Конференция).
- 8.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов ЖСК относится:
  - 8.2.1. Утверждение Устава ЖСК;
  - 8.2.2. Внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК;
  - 8.2.3. Решение вопроса о реорганизации ЖСК, утверждение плана реорганизации, утверждение разделительного (передаточного) баланса;
  - 8.2.4. Решение вопроса о ликвидации ЖСК, утверждение его промежуточного и окончательного ликвидационного баланса;
  - 8.2.5. Решение о привлечении к ответственности Председателя правления, членов Правления и членов Ревизионной комиссии (Ревизора);
  - 8.2.6. Утверждение порядка участия Конференции в управлении ЖСК.
- 8.3. К исключительной компетенции Общего собрания членов ЖСК (Конференции) относится:
  - 8.3.1. Определение основных направлений деятельности ЖСК;
  - 8.3.2. Избрание и досрочное прекращение полномочий членов Правления ЖСК;
  - 8.3.3. Избрание и досрочное прекращение полномочий членов Ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК ;
  - 8.3.4. Утверждение отчетов Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора); утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК, сметы доходов и расходов ЖСК на следующий финансовый год;
  - 8.3.5. Прием в члены ЖСК в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
  - 8.3.6. Прием в члены наследника/наследников члена ЖСК в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
  - 8.3.7. Решение об исключении члена ЖСК в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
  - 8.3.8. Решение о введении ограничений на использование общего имущества ЖСК;
  - 8.3.9. Утверждение решений Правления ЖСК , предусматривающих принятие от имени ЖСК имущественных обязательств перед третьими лицами, стоимость или размер которых составляет более 5 000 000,00 (Пять миллионов) российских рублей;
  - 8.3.10. Одобрение сделок, связанных с отчуждением или возможностью отчуждения, залогом ЖСК нежилых помещений ЖСК и имущества общего пользования, сдачей в аренду нежилых помещений ЖСК и имущества общего пользования членов ЖСК, кроме случаев безвозмездной передачи магистральных сетей коммунальной, инженерной и энергетической инфраструктуры во владение, пользование и распоряжение Ленинградской области;
  - 8.3.11. Утверждение решений Правления ЖСК о привлечении кредитных и заемных средств, привлекаемых ЖСК и определение размера кредитных и заемных средств;
  - 8.3.12. Определение, изменение, утверждение размера, структуры, сроков оплаты и порядка сбора паевых, вступительных, членских взносов, а также сроков их внесения;
  - 8.3.13. Решение о внесении целевого взноса членами ЖСК, утверждение размера, сроков внесения, направлений его использования и ответственности за нарушение сроков оплаты

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

целевого взноса;

8.3.14. Рассмотрение и разрешение жалоб на действия (бездействия) и решения Правления ЖСК, Председателя правления ЖСК, действия (бездействия) Ревизионной комиссии (Ревизора) ЖСК;

8.3.15. Избрание Счетной комиссии;

8.3.16. Определяет условия поощрения членов ЖСК и работников, состоящих в трудовых или гражданско-правовых отношениях с ЖСК;

8.3.17. Решения и по иным вопросам, в случае, если этот вопрос передан на рассмотрение Общего собрания органом ЖСК, к компетенции которого относится решение такого вопроса;

8.3.18. Решения по иным вопросам, прямо отнесенным действующим законодательством к компетенции Общего собрания членов ЖСК.

8.4. Члены ЖСК, находящиеся между собой в близком родстве или свойстве, не могут избираться в состав Ревизионной комиссии (Ревизором), если другой избран или работает в органе управления ЖСК. То есть, если их деятельность связана с непосредственной подчинённостью или подконтрольностью одного из них другому.

8.5. Решение Общего собрания членов ЖСК (Конференции) по вопросу, поставленному на голосование, считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов ЖСК, присутствовавших на таком общем собрании за исключением вопросов, которые указаны в пунктах 8.2.1-8.2.5 настоящего Устава. Решения Общего собрания членов ЖСК по вопросу, поставленному на голосование и указанному в пунктах 8.2.1-8.2.5. настоящего Устава считается принятым при условии, если за него проголосовало более трех четвертей членов ЖСК, присутствовавших на таком общем собрании.

8.6. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания членов ЖСК (Конференции), не могут быть переданы на решение иных органов ЖСК.

8.7. Общее собрание ЖСК (Конференция) вправе решать только вопросы, включенные в повестку дня собрания.

8.8. Порядок проведения и принятия решения общим собранием (Конференцией) устанавливается Положением об общем собрании членов ЖСК. Указанный порядок может быть утвержден учредительным собранием членов ЖСК или общим собранием членов ЖСК.

8.9. Каждый член ЖСК может принять участие в Общем собрании членов ЖСК. Каждый член ЖСК, присутствующий на Общем собрании членов ЖСК, имеет один голос.

В случае, если пай принадлежит нескольким членам ЖСК или объект недвижимости находится в общей долевой собственности нескольких членов ЖСК, то указанные члены ЖСК имеют один голос.

В случае, если член ЖСК претендует на несколько объектов недвижимости или ему принадлежит на праве собственности несколько объектов недвижимости, он (член ЖСК) имеет один голос.

8.10. Кандидат в члены ЖСК может присутствовать на Общем собрании членов ЖСК, в повестку дня которого включен вопрос об утверждении решения Правления ЖСК о его приеме в члены ЖСК.

8.11. Общее собрание членов ЖСК (Конференция) считается правомочным, если на нем присутствуют более пятидесяти процентов членов ЖСК. Право на участие в Общем собрании членов ЖСК (Конференции) осуществляется членом ЖСК как лично, так и через своего представителя.

При отсутствии кворума для проведения Общего собрания членов ЖСК (Конференции) Правлением ЖСК назначается новая дата проведения Общего собрания, не позднее 30 дней со дня проведения первоначального собрания. При проведении повторного Общего собрания членов ЖСК изменение повестки дня не допускается.

Правила, указанные в настоящем пункте Устава, применяются к очередным и внеочередным Общим собраниям членов ЖСК.

8.12. Повестка дня Общего собрания членов ЖСК (Конференции) формируется Председателем правления ЖСК. Вопросы в повестку дня включаются Председателем правления ЖСК по собственной инициативе, по инициативе членов Правления, Ревизионной комиссии (Ревизора), а также группы членов ЖСК численностью не менее чем 20 (Двадцать) процентов от общего числа членов ЖСК.

В случае, если Общее собрание членов ЖСК (Конференция) инициируется группой членов ЖСК, в правление ЖСК подается письменное обращение с просьбой о проведении собрания, подписанное не менее, чем 20% от общего количества членов ЖСК. Данное обращение должно содержать информацию о причинах проведения общего собрания членов ЖСК (Конференции) и

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

повестку дня Общего собрания членов ЖСК (Конференции).

В повестку дня Общего собрания членов ЖСК (Конференции) могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Уставом к компетенции Общего собрания членов ЖСК (Конференции), не отнесенные к компетенции ни одного другого органа управления ЖСК или переданные на решение Общим собранием членов ЖСК (Конференции) уполномоченным органом управления ЖСК.

8.13. Письменное уведомление о созыве Общего собрания членов ЖСК (Конференции) вручается членам ЖСК под расписку, либо рассылается по почте заказным письмом, либо отправляется по электронной почте, либо размещается на специальном сайте ЖСК в сети Интернет за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты проведения Общего собрания с указанием места, даты, времени проведения собрания и с приложением повестки дня Общего собрания.

Членам ЖСК должна быть предоставлена возможность заблаговременного ознакомления с материалами к вопросам повестки дня (проекты утверждаемых документов, сведения о кандидатах на должности руководящих и (или) контрольных органов ЖСК). Ознакомление производится по месту нахождения органов управления ЖСК, либо по просьбе членов ЖСК материалы повестки дня отправляются им для ознакомления по электронной почте.

8.14. Общее собрание членов ЖСК (Конференция) может быть очередным и внеочередным.

8.15. Очередное общее собрание членов ЖСК (Конференция) созывается Правлением не реже одного раза в год, не ранее начала четвертого, но не позднее окончания шестого месяца после даты окончания финансового года. Дата проведения очередного Общего собрания членов ЖСК (Конференции) определяется Правлением ЖСК.

В повестку очередного Общего собрания ЖСК обязательно включаются вопросы:

об утверждении годового отчета о деятельности ЖСК;

об утверждении отчета Ревизионной комиссии (Ревизора) ЖСК по результатам годовой проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК;

отчет об исполнении сметы доходов и расходов ЖСК за год;

утверждение сметы доходов и расходов ЖСК на следующий год.

8.16. Для обсуждения вопросов, не терпящих отлагательства, могут созываться внеочередные Общие собрания членов ЖСК (Конференции). Внеочередные общие собрания членов ЖСК (Конференции) могут быть созданы Правлением ЖСК по собственной инициативе, по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора), а также по требованию группы членов ЖСК численностью не менее 20 (Двадцать) процентов от общего числа членов ЖСК (по письменным заявлениям членов ЖСК).

8.17. Общее собрание членов ЖСК (Конференцию) ведет Председатель правления ЖСК. Для ведения протокола, подсчета голосов и оформления решений Общего собрания членов ЖСК Правлением ЖСК назначается ответственный секретарь.

При отсутствии Председателя правления ЖСК или его отказа от ведения заседания Общее собрание членов ЖСК (Конференцию) ведет другой член Правления ЖСК. Если ни один из членов Правления не присутствует на заседании или не высказал желания вести заседание, Общее собрание членов ЖСК (конференция) избирает председательствующего из числа присутствующих членов ЖСК или их представителей.

8.18. Решения Общего собрания членов ЖСК фиксируются в протоколе собрания, подписываемом Председателем правления ЖСК (председательствующим на общем собрании членов ЖСК) и секретарем собрания.

8.19. Решение Общего собрания членов ЖСК (конференции), принятое в установленном порядке, является обязательным для органов управления и контроля ЖСК, работников ЖСК и всех членов ЖСК, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в общем собрании членов ЖСК.

8.20. Член ЖСК вправе обжаловать решения, принятые или утвержденные Общим собранием членов ЖСК (Конференцией), в судебном порядке в течение шести месяцев со дня принятия такого решения, если он не принимал участия в голосовании по данному решению или голосовал против, при этом данным решением нарушены его права и интересы и в результате исполнения решения ему причинен материальный ущерб.

8.21. Общее собрание членов ЖСК (Конференция) проводится в очной форме путем совместного участия членов ЖСК либо надлежащим образом уполномоченных представителей членов ЖСК.

8.22. После оформления в собственность помещений всех членов ЖСК решения Общего собрания членов ЖСК (Конференции) могут быть приняты без проведения Общего собрания (совместного присутствия членов ЖСК для обсуждения повестки дня и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования. При проведении заочного голосования решения членов ЖСК по вопросам, поставленным на голосование, в письменной форме



## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

передаются в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов ЖСК (Конференции) в форме заочного голосования..

Порядок проведения заочного голосования определяется Положением об общем собрании членов ЖСК.

8.23. В случае, если количество членов ЖСК превысит пятьдесят членов, вместо Общего собрания членов ЖСК может проводиться Конференция членов ЖСК.

Положение о порядке созыва и работы Конференции принимается общим собранием членов ЖСК. В отсутствие такого положения, Конференция не может быть созвана.

8.24. Конференция принимает решения в том же порядке, что и Общее собрание членов ЖСК. Конференция ЖСК вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к исключительной компетенции Общего собрания членов ЖСК (Конференции), перечень которых представлен в п.8.3 настоящего Устава.

8.25. Представители членов ЖСК избираются из числа членов ЖСК, не входящих в состав Правления ЖСК.

8.26. Каждый представитель обладает количеством голосов, равным количеству голосов членов ЖСК, интересы которых он представляет.

8.27. Конференция членов ЖСК считается правомочной, если на ней присутствовали представители более пятидесяти процентов от общего числа членов ЖСК. Право на участие в конференции членов ЖСК осуществляется членом ЖСК как лично, так и через своего представителя.

### 9. ПРАВЛЕНИЕ ЖСК.

9.1. Правление ЖСК является коллегиальным исполнительным органом ЖСК, подотчётным Общему собранию членов ЖСК (Конференции).

9.2. Правление ЖСК избирается из числа членов ЖСК Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) сроком на 3 (Три) года в количестве 5 (Пять) человек. В соответствии с п. 8.4. члены Правления не могут избираться из числа членов Ревизионной комиссии (Ревизора). Голосование по выборам в Правление ЖСК осуществляется отдельно по каждому кандидату.

В случае, если до истечения срока полномочий Правления ЖСК годовое Общее собрание членов ЖСК (Конференция) не было проведено, полномочия Правления ЖСК продлеваются до даты проведения годового Общего собрания членов ЖСК (Конференции), но не более чем на три месяца

9.3. Лица, избранные в состав Правления ЖСК, могут переизбираться неограниченное число раз. По решению Общего собрания членов ЖСК (Конференции) полномочия любого члена Правления ЖСК могут быть прекращены досрочно.

9.4. Член Правления ЖСК может совмещать свою деятельность в Правлении ЖСК с работой в ЖСК или в иной организации по трудовому или гражданско-правовому договору.

9.5. Правление ЖСК вправе проводить заседания Правления ЖСК без члена Правления ЖСК, подавшего заявление о выходе из состава Правления ЖСК, и/или неспособного более четырех месяцев исполнять свои обязанности члена Правления ЖСК.

Решения Правления ЖСК являются правомочными, если в составе Правления ЖСК продолжают работать более половины от ранее избранного состава Правления ЖСК. При проведении Общего собрания членов ЖСК (Конференции) собрание должно утвердить выход членов Правления ЖСК и доизбрать новых членов Правления ЖСК. В этом случае срок полномочий Правления ЖСК продолжается с момента избрания первого состава Правления ЖСК.

9.6. В случае выхода из состава Правления ЖСК более половины его членов, оставшиеся члены Правления ЖСК должны созвать внеочередное Общее собрание членов ЖСК (Конференцию), в повестке дня которого должен присутствовать вопрос об избрании членов Правления, причем они не вправе до созыва такого Общего собрания принимать какие-либо иные решения. В этом случае срок работы Правления ЖСК исчисляется с момента принятия решения об избрании нового состава Правления внеочередным Общим собранием членов ЖСК (Конференцией).

9.7. Правление ЖСК осуществляет текущее руководство деятельностью ЖСК в период между Общими собраниями членов ЖСК (Конференциями) и осуществляет иные полномочия, не отнесённые Уставом ЖСК к исключительной компетенции Общего собрания членов ЖСК (Конференции).

9.8. Правление ЖСК решает вопросы, относящиеся к его компетенции, на своих заседаниях. Правление ЖСК на своем первом заседании из своих членов избирает Председателя правления ЖСК и секретаря.

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

9.8. Правление ЖСК созывается Председателем правления не реже 1 раза в 1 месяц. Заседание Правления признаётся правомочным при участии в нём более 2/3 (Две трети) членов Правления. Решение Правления ЖСК считается принятым, если за него проголосовало более 2/3 (Две трети) от числа присутствующих членов Правления.

9.9. Заседания Правления могут созываться также по требованию любого члена Правления, Ревизионной комиссии (Ревизора), а также группы членов ЖСК численностью не менее 20 (Двадцать) процентов от общего числа членов ЖСК.

9.10. При решении вопросов на заседании Правления каждый член Правления обладает одним голосом.

9.12. К компетенции Правления ЖСК относятся:

9.12.1. Руководство текущей деятельностью ЖСК;

9.12.2. Организация и осуществление выполнения решений Общего собрания членов ЖСК (Конференции);

9.12.3. Определение порядка расходования денежных средств ЖСК в соответствии с настоящим Уставом и контроль целевого расходования денежных средств;

9.12.4. Рассмотрение и принятие решений о заключении договоров на строительство многоквартирного дома, строительство подъездных путей, строительство инженерных сетей и необходимой инфраструктуры, на электроснабжение, водоснабжение, канализацию, отопление и другие с учетом положения 8.3.9 настоящего Устава;

9.12.5. Планирование хозяйственной и финансовой деятельности ЖСК, в том числе составление проектов финансово-хозяйственного плана ЖСК;

9.12.6. Подготовка сметы доходов и расходов на следующий финансовый год, отчета об исполнении сметы доходов и расходов за прошедший год и представление их для утверждения Общему собранию членов ЖСК (Конференции);

9.12.7. Разработка плана-графика строительства;

9.12.8. Подготовка и представление отчета о работе Правления Общему собранию членов ЖСК (Конференции);

9.12.9. Обеспечение соблюдения членами ЖСК требований Устава ЖСК, решений Общих собраний и/или Конференций, решений Правления и Председателя правления ЖСК;

9.12.10. Избрание из своего состава Председателя правления и секретаря, решение вопроса о досрочном прекращении их полномочий;

9.12.11. Организация работы сотрудников ЖСК;

9.12.12. Принятие решений о приеме в члены ЖСК, представление их на утверждение Общего собрания членов ЖСК;

9.12.13. Вынесение на Общее собрание членов ЖСК (Конференции) вопроса об исключении из членов ЖСК;

9.12.14. Расчет величины дополнительных взносов членов ЖСК;

9.12.15. Принятие решений о создании и ликвидации фондов ЖСК, порядке их формирования и расформирования, направления использования;

9.12.16. Принятие решения и выдача документов, необходимых для оформления права собственности на жилые и/или нежилые помещения членам ЖСК;

9.12.17. Предварительное одобрение договоров займа и кредитных договоров;

9.12.18. Созыв, организация и проведение годового Общего собрания членов ЖСК (Конференции) и внеочередного Общего собрания членов ЖСК (Конференции);

9.12.19. Разработка повестки дня Общего собрания членов ЖСК (Конференции);

9.12.20. Подготовка проектов решений по вопросам, относящимся к исключительной компетенции Общего собрания членов ЖСК (Конференции);

9.12.21. Разработка штатного расписания работников ЖСК, представление его на утверждение Общему собранию членов ЖСК;

9.12.22. Принятие решений о возможности внесения членами ЖСК паевых взносов путем передачи в собственность ЖСК имущества и имущественных прав;

9.12.23. Оценка стоимости имущества ЖСК и вносимых имущественных паевых взносов;

9.12.24. Рассмотрение заявлений о добровольном выходе членов ЖСК;

9.12.25. Рассмотрение заявлений о добровольной передаче пая (части пая) членами ЖСК и принятие по ним решений;

9.12.26. Рассмотрение заявлений об изменении параметров жилого и/или нежилого помещения членов ЖСК и принятие по ним решений;

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

9.12.27. Рассмотрение письменных предложений, заявлений, жалоб членов ЖСК и представление по ним ответа членам ЖСК;

9.12.28. Принятие внутренних документов ЖСК, которые регламентируют деятельность ЖСК, за исключением документов, утверждение которых отнесено к компетенции Общего собрания членов ЖСК (Конференции), а также документов, принимаемых в рамках текущей хозяйственной деятельности Председателем ЖСК;

9.12.29. Определение аудитора ЖСК и условия договора с ним, а также принимает решение о расторжении такого договора;

9.12.30. Определение порядка хранения финансовой и иной документации ЖСК в соответствии с настоящим Уставом;

9.12.31. Определение перечня информации, составляющей коммерческую тайну ЖСК;

9.12.32. Осуществление иной деятельности, не входящей в исключительную компетенцию Общего собрания членов ЖСК (Конференции), не являющейся текущей финансово-хозяйственной деятельностью.

К исключительной компетенции правления Кооператива относятся вопросы, указанные в пунктах 9.12.1, 9.12.2, 9.12.5-9.12.7, 9.12.9-9.12.11, 9.12.19-9.12.21, 9.12.31 настоящего Устава.

9.13. Заседание Правления ЖСК проводится Председателем правления ЖСК.

При отсутствии Председателя ЖСК Правлением ЖСК назначается председательствующий на правлении ЖСК.

9.14. Передача голоса одним членом Правления другому члену Правления не допускается. Правление вправе принимать решения путем заочного голосования, т.е. путем учета отправленных членами Правления почтовых, электронных, факсимильных, телеграфных сообщений, поступивших в ЖСК до момента окончания голосования по данному вопросу.

9.15. Решения Правления, в том числе принятые заочным голосованием, оформляются протоколами, которые подписываются Председателем ЖСК (председательствующим), который несет персональную ответственность за полноту и достоверность сведений, изложенных в протоколе, фактическим обстоятельствам. Решения Правления ЖСК скрепляются печатью ЖСК.

9.16. Протоколы заседаний Правления ЖСК изготавливаются в двух экземплярах, один из которых хранится по месту нахождения правления ЖСК, второй – у секретаря Правления ЖСК. В случае необходимости, содержание протокола заседаний Правления ЖСК может быть оформлено секретарем Правления ЖСК в виде выписки из протокола, подписываемой Председателем правления ЖСК.

9.17. Решения Правления ЖСК, принятые в соответствии с требованиями настоящего Устава, оформленные в виде протокола или выписки из протокола, обязательны для исполнения всеми членами ЖСК и работниками администрации ЖСК. Грубое неисполнение решений Правления ЖСК является основанием для исключения члена ЖСК.

9.18. Правление ЖСК:

9.18.1. Распоряжается средствами ЖСК в соответствии с утверждённой сметой доходов и расходов;

9.18.2. Обеспечивает выполнение решений Общих собраний членов ЖСК (Конференций), принимает меры к устранению недостатков и нарушений, выявленных Ревизионной комиссией (Ревизором);

9.18.3. Формирует отчет о текущем состоянии и ходе строительства не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным;

9.18.4. Осуществляет контроль своевременного внесения членами ЖСК установленных взносов и платежей;

9.18.5. Обеспечивает ведение реестра членов ЖСК, ведение делопроизводства, бухгалтерского учёта и отчётности о деятельности ЖСК, хранение документов;

9.18.6. Отчитывается перед Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) об исполнении сметы доходов и расходов за год и выполнении хозяйственного плана;

9.18.7. Принимает решение о предоставлении членам ЖСК рассрочки по уплате членских, целевых взносов, коммунальных платежей и других услуг при наличии уважительных причин;

9.19. Справки и выписки из реестра членов ЖСК, выдаваемые правлением ЖСК, подписываются Председателем Правления ЖСК и главным бухгалтером (бухгалтером) и заверяются печатью.

9.20. Член ЖСК вправе обжаловать в суде решение, принятое правлением ЖСК с нарушением требований настоящего Устава, в течение шести месяцев со дня принятия такого решения, если данным

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

решением нарушены его права и интересы и в результате исполнения решения ему причинен материальный ущерб.

### 10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК.

10.1. Председатель правления ЖСК является единоличным исполнительным органом ЖСК и непосредственно руководит работой Правления ЖСК и в целом деятельностью ЖСК, а также несёт ответственность перед Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) и Правлением ЖСК за исполнение их решений.

10.2. Председатель правления ЖСК избирается Правлением ЖСК из своего состава на срок 3 (Три) года с правом переизбрания.

10.3. Председателем правления ЖСК гражданин, имеющий оконченное высшее или среднее специальное образование и не имеющий судимостей.

10.4. Председатель правления ЖСК осуществляет следующие действия:

10.4.1. Организует и обеспечивает выполнение решений Правления ЖСК и Общего собрания членов ЖСК (Конференции);

10.4.2. Без доверенности действует от имени ЖСК, представляет интересы ЖСК и совершает сделки в рамках полномочий, определенных действующим законодательством, настоящим Уставом, внутренними положениями ЖСК, решениями Общего собрания членов ЖСК (Конференции), и решениями Правления ЖСК, в том числе совместно с главным бухгалтером подписывает финансовые документы, открывает и закрывает счета ЖСК в банках, выдает доверенности;

10.4.3. Представляет интересы ЖСК во всех государственных, административных органах, судах общей юрисдикции, арбитражных, третейских судах, в отношениях с любыми физическим и юридическими лицами;

10.4.4. Обеспечивает контроль своевременного внесения членами ЖСК установленных платежей, соблюдением членами ЖСК своих обязанностей;

10.4.5. Утверждает протоколы заседания Правления ЖСК и подписывает протоколы Общего собрания членов ЖСК;

10.4.6. Издаёт распоряжения, приказы, обязательные для исполнения штатными сотрудниками ЖСК;

10.4.7. Заключает трудовые договоры (контракты), принимает на работу и увольняет работников ЖСК;

10.4.8. Распоряжается имуществом ЖСК в соответствии с общим порядком и направлениями, определяемыми Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) и Правлением с учетом предусмотренных в настоящем Уставе ограничений;

10.4.9. Рассматривает предложения и заявления членов ЖСК;

10.4.10. Распоряжается печатью ЖСК;

10.4.11. Определяет компетенцию своего заместителя и секретаря Правления;

10.4.12. Рассматривает документы кандидатов в члены ЖСК, готовит решение Правления ЖСК о принятии в члены ЖСК;

10.4.13. Осуществляет контроль над ведением реестра членов ЖСК;

10.4.14. Организует ведение учета, бухгалтерской отчетности, иных отчетов, книг и делопроизводства ЖСК, статистическую и иную отчетность по деятельности ЖСК, осуществляет контроль над ведением учета и достоверностью данных отчетности;

10.4.15. Обеспечивает сохранность уставных документов, протоколов и положений, а также документов по штатному составу рабочих и служащих, бухгалтерской отчетности;

10.4.16. Совместно с членами Правления осуществляет подготовку материалов и проектов решений для обсуждения на Общих собраниях членов ЖСК (Конференциях);

10.4.17. Осуществляет иные полномочия, не отнесенные действующим законодательством или Уставом ЖСК к компетенции Общего собрания членов ЖСК (Конференции) или Правления ЖСК.

10.5. Председатель правления ЖСК несёт персональную ответственность за нецелевое расходование средств и убытки, нанесённые ЖСК в результате своего действия или бездействия.

10.6. Председатель правления ЖСК может иметь заместителей, распределять между ними обязанности и передавать им частично свои полномочия на основании доверенностей. Заместители Председателя правления ЖСК назначаются решением Председателя правления ЖСК из состава членов

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

Правления ЖСК. Один из заместителей Председателя правления ЖСК решением Председателя правления ЖСК наделяется правом исполнять обязанности Председателя правления ЖСК в его отсутствие.

10.7. В случае невозможности исполнения Председателем правления ЖСК своих обязанностей его функции, временно, до избрания нового Председателя правления ЖСК, переходят к его заместителю, в случае его отсутствия – к члену Правления ЖСК, избираемому Правлением ЖСК. Временное исполнение обязанностей Председателя правления ЖСК оформляется приказом.

10.8. Полномочия члена Правления ЖСК или Председателя правления ЖСК, вышедшего или исключенного из членов ЖСК, прекращаются с момента выхода или исключения

10.9. Председатель правления ЖСК при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах ЖСК добросовестно и разумно и обязан возместить убытки, причиненные ЖСК по его вине.

### **11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР).**

11.1. Для осуществления контроля финансово-хозяйственной деятельности ЖСК Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) избирается Ревизионная комиссия на срок 3 (Три) года в количестве 3 (Три) человека с правом переизбрания.

11.1. Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) одновременно не могут являться членами Правления ЖСК, а также занимать иные должности в органах управления ЖСК. Членом Ревизионной комиссии (ревизором) может быть только член ЖСК.

11.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) является органом, независимым от Правления и должностных лиц ЖСК. Ревизионная комиссия (Ревизор) подотчетна только Общему собранию членов ЖСК (Конференции). Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) осуществляется также досрочное прекращение полномочий членов Ревизионной комиссии (Ревизора).

11.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии, заместителя председателя Ревизионной комиссии и секретаря Ревизионной комиссии.

11.4. Ревизионная комиссия (Ревизор) осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖСК посредством проведения плановых ревизий и проверок (не реже одного раза в год) деятельности органов управления ЖСК на основании представленных годовых отчетов Правления, Председателя правления ЖСК, годовой и квартальной финансовой отчетности ЖСК и акта проверки годовой финансовой отчетности ЖСК специализированной аудиторской организацией (в случае его наличия).

11.5. Решения Ревизионной комиссии могут приниматься только на заседаниях в форме совместного присутствия большинства избранных членов комиссии. Заочное голосование членов ревизионной комиссии и передача голоса одним членом комиссии другому члену комиссии не допускаются. Члены ревизионной комиссии (Ревизор) могут действовать через своего представителя. Все решения ревизионной комиссии принимаются большинством голосов присутствующих на заседании и оформляются протоколом, в случае равенства количества голосов председатель ревизионной комиссии имеет право решающего голоса. Протокол ревизионной комиссии подписывается, как минимум, теми членами комиссии, которые голосовали за принятие данного решения.

11.6. Результаты ревизии оформляются актом Ревизионной комиссии (Ревизора), который подписывается председателем ревизионной комиссии и всеми членами комиссии. Копия акта передается Председателю правления ЖСК под роспись.

11.7. В компетенцию Ревизионной комиссии (Ревизора) входит:

11.7.1. Проверка достоверности данных, содержащихся в отчетах и иных финансовых документах ЖСК;

11.7.2. Выявление фактов нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации, настоящим уставом и внутренними документами ЖСК порядка ведения финансово-хозяйственной деятельности, бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности;

11.7.3. Проверка соблюдения правовых норм при исчислении и уплате налогов;

11.7.4. Оценка экономической целесообразности финансово-хозяйственных операций ЖСК;

11.7.5. Рассмотрение жалоб членов ЖСК, поступающих в Ревизионную комиссию (Ревизору);

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

11.7.6. Вынесение материалов проверок на обсуждение Общего собрания членов ЖСК (Конференции).

11.7.8. Ревизионная комиссия (Ревизор) представляет Общему собранию членов ЖСК (Конференции) заключение о смете доходов и расходов ЖСК, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов.

11.8. Ревизионная комиссия (Ревизор) отчитывается перед Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) о своей деятельности.

11.9. Очередная (обязательная) проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК осуществляется по итогам деятельности ЖСК за год. Результаты проверки утверждаются очередным Общим собранием членов ЖСК (Конференцией).

11.10. Внеочередная проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК проводится Ревизионной комиссией (Ревизором) по собственной инициативе, по инициативе председателя Ревизионной комиссии, Общего собрания членов ЖСК (Конференции) либо группы членов ЖСК в количестве не менее 20 (Двадцать) процентов от общего числа членов ЖСК.

11.11. Повторная проверка финансово-хозяйственной деятельности за уже проверенный период, результаты которой были утверждены Общим собранием членов ЖСК (Конференцией), не допускается, за исключением случаев, если решение о проведении повторной проверки принято внеочередным Общим собранием членов ЖСК (Конференцией).

11.12. Любая проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК Ревизионной комиссией (Ревизором) не может продолжаться более 15 (Пятнадцать) рабочих дней.

11.13. По требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) лица, занимающие должности в органах управления ЖСК или штате ЖСК, обязаны предоставить любые запрашиваемые документы, касающиеся деятельности ЖСК в течение пяти рабочих дней.

11.14. При наличии существенных оснований Ревизионная комиссия (Ревизор) вправе потребовать от Председателя правления ЖСК созыва внеочередного Общего собрания членов ЖСК (Конференции).

11.15. Общее собрание членов ЖСК (Конференция), не должно утверждать финансовый отчет, годовой баланс без заключения Ревизионной комиссии (Ревизора).

## 12. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ ЖСК.

12.1. ЖСК ведёт бухгалтерский учёт и представляет финансовую и статистическую отчётность в порядке, установленном действующим законодательством. ЖСК предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики и налоговым органам и иным лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

12.2. Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учёта в ЖСК, своевременное представление отчёта и другой финансовой отчётности в соответствующие органы несут Председатель правления ЖСК и главный бухгалтер.

12.3. По решению Общего собрания членов ЖСК (Конференции) независимая аудиторская организация осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖСК и представляет Общему собранию членов ЖСК (Конференции) заключение по итогам проверки.

12.4. Отчётным операционным годом ЖСК считается период с 1 января по 31 декабря.

12.5. В конце операционного года Правление ЖСК подготавливает годовой отчет, исходя из сроков указанных в пункте 8.15 настоящего Устава. До представления на утверждение Общего собрания членов ЖСК (Конференции) отчёт вместе с книгами и документами проверяется Ревизионной комиссией (Ревизором) ЖСК, которая даёт своё заключение по нему.

12.6. В годовом отчёте ЖСК должны содержаться сведения о численности членов ЖСК (в том числе граждан и юридических лиц), об общей сумме внесённых паевых взносов членами ЖСК, сумме дохода (убытка) ЖСК.

12.7. Годовой отчёт и годовой баланс ЖСК подлежат предварительному утверждению Правлением ЖСК.

12.8. Годовой отчёт подписывается членами Правления ЖСК и Ревизионной комиссией (Ревизором) ЖСК не позднее 20 (Двадцать) дней до очередного Общего собрания членов ЖСК (Конференции). Члены ЖСК имеют право ознакомиться с отчётом в течение 20 (Двадцать) указанных дней. К годовому отчёту прилагается баланс ЖСК.

12.9. В ЖСК ведётся учёт и хранение всей документации, подлежащей хранению, по месту нахождения Правления ЖСК. Порядок хранения документации в ЖСК определяется действующим законодательством.

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

Протоколы счетной комиссии, бюллетени голосования, доверенности представителей, список зарегистрированных для участия в работе Общего собрания членов ЖСК (Конференции), протокол собрания учредителей, протоколы Общего собрания членов ЖСК (Конференции), подписанные председательствующим и секретарем собрания, заверяются печатью ЖСК и хранятся в его делах постоянно.

Протоколы Ревизионной комиссии ЖСК подписывает председатель Ревизионной комиссии. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии ЖСК заверяются печатью ЖСК и хранятся в его делах постоянно.

Документы о приеме в ЖСК и исключении из ЖСК, документация о приеме паевых и иных взносов ЖСК, отчеты Правления, Ревизионной комиссии (Ревизора) ЖСК, акты проверок Ревизионной комиссии (Ревизора), независимых auditors (при их привлечении), документы, подтверждающие права ЖСК на имущество, находящееся на его балансе, документы по бухгалтерскому учету, финансовой и налоговой отчетности хранятся в его делах постоянно.

12.10. По требованию члену ЖСК, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится ЖСК, органам государственной власти, судам и правоохранительным органам, а также заинтересованным организациям на основании письменных запросов в течение десяти дней должны предоставляться для ознакомления по месту нахождения Правления ЖСК следующие документы: Устав ЖСК, копии протоколов Общего собрания членов ЖСК (Конференции), заседаний Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) ЖСК, заверенные выписки из данных протоколов, план-график строительства, отчеты о текущем состоянии и ходе строительства.

Копии Устава, протоколов Общего собрания членов ЖСК, заседаний Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) ЖСК, заверенные выписки из данных протоколов представляются члену ЖСК по его требованию за плату, размер которой не должен превышать затрат на изготовление таких документов.

### 13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ЖСК.

13.1. Реорганизация ЖСК (слияние, присоединение, разделение, выделение и преобразование) может быть осуществлена по решению Общего собрания членов ЖСК, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по решению суда.

13.2. ЖСК по решению Общего собрания членов ЖСК может быть преобразован в товарищество собственников жилья (ТСЖ).

13.3. Реорганизация влечёт за собой переход прав и обязанностей ЖСК к его правопреемнику в соответствии с действующим законодательством.

13.4. Для проведения реорганизации решением Общего собрания членов ЖСК создается реорганизационная комиссия из числа членов ЖСК, которая разрабатывает план реорганизации, составляет разделительный баланс и представляет эти документы на утверждение Общему собранию членов ЖСК.

13.5. Ликвидация ЖСК возможна по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством, в частности:

- по решению Общего собрания членов ЖСК;
- по решению суда;
- в связи с несостоятельностью (банкротством) ЖСК.

13.6. Общее собрание членов ЖСК, либо принявший решение о его ликвидации орган, назначает по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, ликвидационную комиссию и определяет в соответствии с законодательством порядок и сроки его ликвидации.

13.7. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами ЖСК. Ликвидационная комиссия от имени ЖСК выступает в суде.

13.8. Ликвидационная комиссия через органы печати уведомляет всех заинтересованных лиц о ликвидации ЖСК и определяет сроки, в течение которых кредиторы могут предъявить свои требования ликвидационной комиссии.

13.9. Ликвидационная комиссия принимает и тщательно проверяет все предъявленные требования кредиторов, выявляет дебиторскую задолженность, принимает меры к получению дебиторской задолженности, консолидирует имущество ЖСК.

После удовлетворения всех признанных требований кредиторов в очередности, установленной законодательством, оставшаяся часть имущества ЖСК, распределяется между членами ЖСК, если

## Устав Жилищно-строительного кооператива «Славбург»

возможно это имущество разделить и если иное не предусмотрено законодательством или документами ЖСК. Имущество распределяется между членами ЖСК пропорционально отношению общей площади жилого или нежилого помещения, принадлежащего члену ЖСК к общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом Доме.

13.10. Если имущество общего пользования не может быть разделено, то, с согласия всех членов ЖСК, оно продается с публичных торгов, а вырученная от продажи имущества сумма распределяется между членами ЖСК аналогично распределению имущества согласно п. 13.9. Устава.

В случае отказа членов ЖСК от продажи, оставшаяся после удовлетворения требований кредиторов часть имущества общего пользования остается в долевой собственности членов ЖСК. Доли определяются аналогично распределению имущества согласно п. 13.9. Устава.

13.11. Ликвидация ЖСК влечёт прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

13.12. Ликвидация ЖСК считается завершённой, а ЖСК - ликвидированным после внесения записи о ликвидации в Единый государственный реестр юридических лиц.

13.13. В случае принятия решения ЖСК совместно с кредиторами о своём банкротстве и о добровольной ликвидации, порядок ликвидации ЖСК устанавливается законом о несостоятельности (банкротстве). Требования кредиторов удовлетворяются в очередности, предусмотренной действующим законодательством.

13.14. Имущественные споры, не урегулированные настоящим Уставом, возникающие при ликвидации ЖСК, рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством.

13.15. При ликвидации и реорганизации ЖСК, увольняемым работникам гарантируется соблюдение их прав и интересов в соответствии с трудовым законодательством.

13.16. При ликвидации и реорганизации ЖСК все документы (управленческие, финансово-хозяйственные, по личному составу и другие) передаются в архив в порядке, установленном действующим законодательством.

### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

14.1. Настоящий Устав утверждается Общим собранием членов ЖСК и вступает в силу с даты государственной регистрации.

14.2. Изменения и дополнения настоящего Устава подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством, и вступают в силу с момента государственной регистрации.

14.3. К отношениям, не урегулированным настоящим Уставом, применяется действующее законодательство Российской Федерации.