

УТВЕРЖДЕН

Протоколом Общего собрания членов

ЖСК «Битцевский»

№ 67/1 от 12 ноября 2013 г.

УСТАВ

Жилищно-строительного кооператива

«Мегаполис»

г. Москва
2013 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Мегаполис», далее именуемый «ЖСК», зарегистрирован 25.08.2010 г. Межрайонной ИФНС России № 46 г. Москве с наименованием ЖСК «Битцевский» (ОГРН: 1107746692580, ИНН: 7703726945), является некоммерческой организацией в форме потребительского кооператива, организованной как добровольное объединение граждан и в установленных Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

1.2. ЖСК создан решением Общего собрания учредителей.

1.3. Полное наименование ЖСК: **Жилищно-строительный кооператив «Мегаполис»**.
Сокращенное наименование: ЖСК «Мегаполис».

1.4. Место нахождения ЖСК: **123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1.**

1.5. ЖСК создается без ограничения срока деятельности.

1.6. ЖСК в своей деятельности руководствуется Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

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

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ УСТАВЕ

2.1. Для целей настоящего Устава используются следующие основные понятия:

член ЖСК (пайщик) – физическое или юридическое лицо, принятое в ЖСК в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом;

паевой взнос - денежные средства, которые должны быть внесены членом ЖСК для участия в строительстве многоквартирного дома, приобретения жилых помещений (квартир), гаражей, иных объектов современной социальной инфраструктуры, либо прав на них в порядке, в сроки и в размере, которые определяются в соответствии с положениями настоящего Устава;

вступительный взнос - денежные средства, единовременно вносимые физическими или юридическими лицами при вступлении в ЖСК для покрытия расходов на образование ЖСК, прием в члены ЖСК, а так же на покрытие расходов, связанных достижением определенных Уставом целей ЖСК;

членский взнос - денежные средства, периодически вносимые членом ЖСК на покрытие расходов, связанных с осуществлением ЖСК предусмотренной настоящим Уставом деятельности;

дополнительный взнос – денежные средства, вносимые членом ЖСК в случае необходимости по решению Общего собрания членов ЖСК (Конференции);

целевой взнос – денежные средства, вносимые членом ЖСК для покрытия расходов на ремонт, содержание жилого дома, оплату коммунальных платежей, расходов на оформление прав на жилые помещения, а также иных необходимых расходов (в том числе для покрытия убытков ЖСК);

паенакопление - часть паевого взноса, внесенная членом ЖСК на определенную дату;

пай - доля паенакопления члена ЖСК в паевом фонде ЖСК;

паевой фонд ЖСК - сумма паенакоплений членов ЖСК;

резервный фонд ЖСК – фонд ЖСК, формируемый за счет части членских взносов, и предназначенный для покрытия расходов ЖСК при чрезвычайных (непредвиденных) обстоятельствах и дополнительного финансирования уставной деятельности.

3. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЖСК

3.1. ЖСК приобретает права юридического лица со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

3.2. ЖСК может иметь в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, иметь обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Имущество ЖСК образуется за счет паевых и иных взносов членов ЖСК, доходов, полученных ЖСК от осуществляемой им предпринимательской деятельности, которая служит достижению целей, ради которых ЖСК создан, и соответствует этим целям, добровольных пожертвований и иных, не запрещенных законом источников.

3.3. Отношения между ЖСК и его членами возникают на основании членства в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, иных федеральных законов, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов Российской Федерации, настоящего Устава, а также в соответствии с решениями органов ЖСК, принятыми в пределах их компетенции.

3.4. ЖСК в установленном порядке вправе открывать счета в банках (кредитных организациях), находящихся на территории Российской Федерации.

3.5. ЖСК имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место нахождения ЖСК. ЖСК вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему (логотип) и другие средства индивидуализации.

3.6. Для достижения своих уставных целей ЖСК имеет право заключать гражданско-правовые и трудовые договоры.

3.7. ЖСК вправе создавать филиалы и представительства в Российской Федерации, не являющиеся юридическими лицами и действующие на основании утвержденных им положений. Филиалы и представительства наделяются имуществом ЖСК в установленном порядке. Руководители филиала и представительства назначаются Правлением ЖСК и действуют на основании выданной доверенности. Филиалы и представительства действуют от имени ЖСК. Ответственность за деятельность своих филиалов и представительств несет ЖСК.

3.8. ЖСК вправе заниматься предпринимательской деятельностью, необходимой для достижения общественно полезных целей, ради которых он создан, и соответствующей этим целям.

3.9. ЖСК отвечает по своим долгам всем принадлежащим ему имуществом.

ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов, а члены ЖСК солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов ЖСК.

4. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК

4.1. ЖСК создается в целях удовлетворения потребностей своих членов в жилых помещениях и последующей передачей их в собственность членам ЖСК, внесшим паевые взносы в полном размере, в порядке и в сроки, установленными Уставом ЖСК и/или Договором об участии в ЖСК.

4.2. Для достижения определенных Уставом целей ЖСК вправе:

- арендовать земельные участки и осуществлять в установленном законодательством порядке строительство многоквартирного дома, гаражей, иных объектов современной социальной инфраструктуры за счет собственных и привлеченных средств;

- осуществлять в установленном законом порядке инвестирование строительства многоквартирных домов, приобретение жилых помещений (квартир), гаражей, иных объектов современной социальной инфраструктуры, либо прав на них за счет собственных и привлеченных средств;

- 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;

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

- заключать договоры на оказание услуг;

- заключать договоры на обслуживание и эксплуатацию жилых и/или нежилых 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;
- реализовывать и передавать государству, муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам товары, имущество на возмездной и безвозмездной основе, оказывать услуги, выполнять работы;
- осуществлять функции заказчика, застройщика, подрядчика для строительства многоквартирного жилого дома, объектов социального назначения, строительства и эксплуатации дорожной и инженерной инфраструктуры;
- заключать гражданско-правовые договоры, в том числе договоры на разработку проектно-сметной документации, генерального подряда, подряда, инвестирования, купли-продажи, предварительные договоры купли-продажи, участия в долевом строительстве;
- осуществлять содержание, ремонт, обслуживание и эксплуатацию имущества ЖСК, помещений приобретенных и/или построенных ЖСК для его членов, благоустройство прилегающей территории;
- приобретать в собственность или арендовать необходимый инвентарь, оборудование, материалы, агрегаты и технические средства;
- осуществлять управление недвижимым имуществом;
- привлекать на договорной основе займы и кредиты, в том числе от банков и иных кредитных учреждений, предоставлять займы;
- осуществлять иную деятельность, соответствующую целям ЖСК.

4.3. ЖСК в установленном порядке получает лицензии для осуществления тех видов деятельности, которые в соответствии с законодательством подлежат лицензированию.

5. ПОРЯДОК ПРИЕМА В ЧЛЕНЫ ЖСК И ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА В ЖСК

5.1. Членом ЖСК может быть:

- 1) гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;
- 2) юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации;
- 3) юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

5.2. Прием гражданина либо юридического лица в члены ЖСК осуществляется на основании заявления, составленного в письменной форме, с предоставлением:

- копии паспорта, с предъявлением оригинала (для физических лиц);
- копий учредительных документов, свидетельств о регистрации, заверенных нотариально (для юридических лиц).

5.3. Заявление о приеме в члены ЖСК рассматривается в течение одного месяца Правлением ЖСК и утверждается решением Общего собрания членов ЖСК либо Конференции в случае ее создания согласно абз.2 п. 9.1. Устава, оформленным в виде протокола. По требованию гражданина или юридического лица Правление ЖСК выдает выписку из протокола по вопросу приема таких лиц в ЖСК.

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

5.5. В случае невнесения гражданином или юридическим лицом вступительного взноса в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня утверждения решения о приеме в члены ЖСК Общим собранием членов ЖСК (Конференцией), заявление гражданина или юридического лица о приеме в члены ЖСК утрачивает силу, правоотношения между данным гражданином и ЖСК по поводу приема в члены ЖСК прекращаются.

В том случае, если гражданин или юридическое лицо повторно пожелает вступить в ЖСК, он обязан подать новое заявление о приеме в ЖСК в порядке, установленном настоящим Уставом.

5.6. Правление ЖСК обязано вести список (реестр) членов ЖСК, в котором должны содержаться следующие сведения о гражданах:

1) фамилия, имя, отчество члена ЖСК;
2) паспортные данные или данные иного удостоверяющего личность члена ЖСК документа;

3) почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты члена ЖСК;
4) фамилия, имя отчество лица, уполномоченного представлять интересы гражданина в ЖСК;

5) иные сведения, установленные решениями Правления ЖСК.

Сведения о юридических лицах:

1) наименование юридического лица;
2) ИНН, ОГРН;
3) юридический и почтовый адреса, номера телефонов, адрес электронной почты;
4) наименование единоличного исполнительного органа, фамилия, имя отчество лица, исполняющего функции такого органа;

5) фамилия, имя отчество лица, уполномоченного представлять интересы юридического лица в ЖСК;

6) иные сведения, установленные решениями Правления ЖСК.

В реестре членов ЖСК указывается также размер паевого взноса каждого из членов ЖСК, а также характеристики жилого помещения, которое подлежит передаче члену ЖСК в собственность при полной выплате пая. В реестре членов ЖСК отражается информация о приобретении членом ЖСК пая в ЖСК с использованием кредитных средств и наличии залога пая в ЖСК в пользу кредитора (залогодержателя).

5.7. Член ЖСК обязан своевременно информировать Правление ЖСК об изменении сведений, предусмотренных пунктом 5.6 Устава. В случае непредставления членом ЖСК информации об изменении указанных сведений ЖСК не несет ответственность за причиненные в связи с этим убытки.

5.8. Членами ЖСК с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию ЖСК.

5.9. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

5.10. Член ЖСК приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

Право пайщика на распоряжение жилым помещением после выплаты паевого взноса полностью не может быть ограничено решениями органов управления ЖСК.

5.11. Членство в ЖСК прекращается в случае:

1) выхода члена ЖСК;
2) исключения члена ЖСК;
3) ликвидации юридического лица, являющегося членом ЖСК;
4) ликвидации жилищного кооператива;
5) смерти гражданина, являющегося членом ЖСК, объявления его умершим в установленном федеральным законом порядке;
6) обращения взыскания на пай;
7) уступки пая другому члену ЖСК или третьему лицу.

5.12. Выход члена из ЖСК осуществляется на основании письменного заявления члена ЖСК. Председатель правления ЖСК в течение 2 месяцев с момента подачи заявления обязан рассмотреть данное заявление, провести сверку расчетов по уплате взносов, и передать заявление о выходе члена из ЖСК на рассмотрение Правлению ЖСК для вынесения решения об удовлетворении заявления члена ЖСК.

Решение Правления ЖСК должно содержать также указание на размер пая, выплаченного членом ЖСК на дату выхода из ЖСК и подлежащего возврату выбывшему члену ЖСК, а также срок возврата такого пая выбывшему члену ЖСК. При этом срок возврата пая не должен превышать два месяца со дня принятия Правлением ЖСК соответствующего решения.

Срок для вынесения Правлением ЖСК решения об удовлетворении заявления члена ЖСК о выходе составляет один месяц со дня получения необходимых документов от Председателя Правления.

5.13. Член ЖСК, подавший заявление о выходе, вправе получить сумму фактически внесенного им на дату подачи заявления о выходе из ЖСК паевого взноса без начисления процентов. Вступительный и членские взносы возврату не подлежат.

5.14. Выплата члену ЖСК денежных средств, уплаченных им в счет оплаты паевого взноса производится после полного погашения обязательств члена ЖСК перед ЖСК, возникших в период его членства в ЖСК, в том числе по уплате вступительного и членских взносов. ЖСК вправе произвести зачет встречных однородных требований в одностороннем порядке.

5.15. Член ЖСК может быть исключен из ЖСК на основании решения Общего собрания членов ЖСК (Конференции) в случае:

- грубого или неоднократного (два и более раз) неисполнения обязанностей, установленных законодательством и/или Уставом, либо существенного затруднения осуществления ЖСК своей деятельности в результате действий (бездействия) члена ЖСК;
- препятствования в осуществлении прав и исполнении обязанностей другими членами ЖСК и органами ЖСК;
- причинение своими действиями (бездействием) убытков ЖСК, осуществление действий (бездействия), порочащих деловую репутацию ЖСК;
- грубого нарушения порядка использования объектов общего пользования жилого дома;
- нарушения членом ЖСК сроков внесения паевого взноса более чем на 10 (десять) рабочих дней,
- нарушения членом ЖСК сроков внесения членских, дополнительных, целевых взносов более чем на 3 месяца.

Решение о выплате суммы паевого взноса, подлежащего выплате исключенному члену ЖСК, принимается Правлением ЖСК в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 5.12.-5.14. настоящего Устава.

5.16. После полной оплаты членом ЖСК паевого взноса и приобретения права собственности на жилое помещение согласно п. 5.10. Устава член ЖСК утрачивает право на получение суммы внесенного им паевого взноса при выходе или исключении из ЖСК.

5.17. В случае реорганизации, ликвидации юридического лица – члена ЖСК или смерти члена ЖСК, их правопреемники (наследники) имеют право на вступление в члены ЖСК в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и Уставом. Таким лицам не может быть отказано в приеме в члены ЖСК.

5.17.1. В случае смерти члена ЖСК, при отсутствии завещания, преимущественное право на вступление в члены ЖСК имеет его супруг при условии, если выплата пая производилась в период брака.

5.17.2. Наследник члена ЖСК, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены ЖСК в случае, если у наследодателя отсутствует супруг либо у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены ЖСК.

5.17.3. Наследник члена ЖСК, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены ЖСК, в случае если лица, указанные в пунктах 5.17.1. и 5.17.2. настоящего Устава, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены ЖСК.

5.17.4. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива при условии внесения им паевого взноса и отсутствия лиц, указанных в п. 5.17.1.-5.17.3 Устава, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена ЖСК не имеют преимущественного права на вступление в члены ЖСК либо откажутся от вступления в члены ЖСК.

5.17.5. В случае если пай умершего члена ЖСК перешел к нескольким наследникам, ни один из которых не имеет преимущественного права на вступление в члены ЖСК, наследник, который имеет право быть принятым в члены ЖСК, определяется соглашением между наследниками или решением суда.

5.18. Наследник, вступающий в члены ЖСК, освобождается от уплаты вступительного взноса, при условии, если вступительный взнос был оплачен наследодателем в полном объеме. До момента подачи заявления о вступлении в члены ЖСК наследник обязан уплатить задолженность наследодателя по взносам в ЖСК.

5.19. Лицо, приобретшее пай в результате обращения взыскания имеет право на вступление в члены ЖСК в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и Уставом. Такому лицу не может быть отказано в приеме в члены ЖСК.

6. РАЗМЕР, СОСТАВ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПАЕВЫХ И ИНЫХ ВЗНОСОВ. УСТУПКА ПАЯ

6.1. Взносы в имущество ЖСК включают:

- паевые взносы;
- вступительные взносы;
- членские взносы;
- дополнительные взносы;
- целевые взносы.

6.2. Размер и порядок внесения вступительного взноса членами ЖСК определяются Правлением ЖСК.

Размер и порядок внесения паевого взноса членом ЖСК определяются Договором об участии в ЖСК заключаемым с каждым членом ЖСК в зависимости от площади жилого помещения и стоимости квадратного метра, порядка и сроков внесения паевого взноса и затрат ЖСК, Размер паевого взноса члена ЖСК должен обеспечивать погашение затрат ЖСК на строительство, приобретение жилых помещений (квартир), гаражей, иных объектов современной социальной инфраструктуры, либо прав на них.

Размеры и сроки внесения членских взносов определяются Правлением ЖСК.

6.3. Взносы вносятся деньгами. Внесение не денежных взносов не допускается, если иное не установлено Правлением ЖСК.

6.4. Члены ЖСК несут ответственность перед ЖСК за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов. Размер неустойки за нарушение обязательств по внесению взносов составляет 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Неустойка за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов начисляется со дня, следующего за днем, установленным для внесения взносов, по день внесения взносов членом ЖСК.

6.5. Член ЖСК обязан нести расходы по управлению и эксплуатации дома (жилых помещений), коммунальным платежам в размере и сроки, определяемым Правлением ЖСК.

Правление ЖСК принимает решение о необходимости внесения целевых взносов, в том числе для покрытия расходов ЖСК на ремонт, содержание жилого дома, по уплате коммунальных платежей, по оформлению прав на жилые помещения, а также для покрытия убытков ЖСК.

6.6. Решение о внесении дополнительных взносов, при необходимости, принимает Общее собрание членов ЖСК (Конференция), которое определяет размер и порядок их внесения.

6.7. Члены ЖСК обязаны покрыть образовавшиеся убытки ЖСК путем внесения целевых или дополнительных взносов в размере и порядке, установленные решением Правления ЖСК или Общего собрания членов ЖСК (Конференции). В случае невыполнения этой обязанности ЖСК может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

6.8. Члены ЖСК несут риск убытков, связанных с деятельностью ЖСК, в пределах своих паенакоплений.

6.9. С момента принятия Правлением ЖСК решения о приеме в члены ЖСК, Заявитель обязан уплачивать членские, целевые и иные взносы. Вступительный взнос уплачивают все заявители, за исключением наследников, правопреемников юридических лиц и лиц, указанных в пп. 5.8., 5.19., 6.12. Устава.

6.10. На приобретение или строительство жилых помещений (квартир), гаражей и иных объектов современной социальной инфраструктуры ЖСК вправе использовать:

- 1) паевые и иные взносы членов ЖСК;
- 2) субсидии и субвенции;
- 3) кредиты и займы, получаемые ЖСК;
- 4) средства от реализации или использования жилых помещений, находящихся в собственности ЖСК;

5) добровольные пожертвования и иные не запрещенные законом источники.

6.11. В интересах консолидации средств для финансирования различных целей и задач в ЖСК могут создаваться различные фонды (резервный фонд, фонд восстановления и технического ремонта, фонд чрезвычайных расходов и т. п.). Фонды образуются исключительно на основании решения Общего собрания членов ЖСК, которым определяется предельная сумма средств, направляемых в тот или иной фонд, порядок его формирования, финансовые источники фонда, порядок расходования и пополнения средств фонда и иные вопросы.

6.12. Член ЖСК с согласия Правления ЖСК, а в случае наличия залога пая в ЖСК, также с предварительного письменного согласия залогодержателя, вправе уступить свой пай другому члену ЖСК или третьему лицу, которому ЖСК не может быть отказано в приеме в члены ЖСК.

Член ЖСК вправе уступить свой пай, при условии отсутствия задолженности по уплате членских и иных взносов, до полной выплаты пая.

Третье лицо, которому уступлен пай, вступающее в члены ЖСК, освобождается от уплаты вступительного взноса, при условии, если вступительный взнос был оплачен членом ЖСК, уступающим пай, в полном объеме и выходе члена ЖСК уступающего пай из ЖСК.

В случае уступки пая и выходе члена ЖСК из ЖСК паевой взнос выплаченный членом ЖСК, засчитывается в качестве оплаты паевого взноса лицом, которому уступлен пай, и возврату члену ЖСК, уступившему пай, не подлежит.

6.13. Члену ЖСК, полностью выплатившему паевой взнос, выдается справка о полной выплате паевого взноса.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ЖСК

7.1. Члены ЖСК имеют право:

- получать от органов управления ЖСК информацию о деятельности ЖСК;
- уступить пай другому члену ЖСК или третьему лицу, завещать пай;
- получить при прекращении членства в ЖСК сумму паенакопления;
- принимать участие в деятельности ЖСК как лично, так и через своего представителя;
- получить жилое помещение в соответствии с размером внесенного паевого взноса и условиями Договора об участии в ЖСК;
- пользоваться иными правами, предусмотренными законодательством и настоящим Уставом.

7.2. Члены ЖСК обязаны:

- 1) соблюдать Устав ЖСК, выполнять решения, принятые органами ЖСК в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом;
- 2) своевременно вносить паевые и иные взносы в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и решениями, принятыми органами ЖСК в пределах их компетенции;
- 3) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами ЖСК и органами ЖСК;
- 4) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг;
- 5) исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

8. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ ЖСК

8.1. Органами управления ЖСК являются:

- 1) Общее собрание членов ЖСК;

- 2) Конференция ЖСК (в случае, если число участников Общего собрания членов ЖСК более пятидесяти);
 - 3) Правление ЖСК и Председатель правления ЖСК;
- 8.2. Органом контроля за деятельностью ЖСК является Ревизор.

9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ЖСК. КОНФЕРЕНЦИЯ

9.1. Общее собрание членов ЖСК (Конференция) является высшим органом управления ЖСК.

В случае если число участников ЖСК более 50 (Пятидесяти), Общим собранием членов ЖСК может быть избрана Конференция, выполняющая функции Общего собрания членов ЖСК.

9.2. Годовое общее собрание членов ЖСК (Конференция) проводится один раз в год.

Внеочередное Общее собрание членов ЖСК (Конференция) может быть создано по инициативе Правления ЖСК, Председателя Правления ЖСК или по требованию членов ЖСК, составляющих не менее 30 процентов от общего числа членов ЖСК на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов ЖСК (Конференции), а также по требованию Ревизора.

9.3. Созыв и проведение годового общего собрания членов ЖСК (Конференции) и внеочередного общего собрания членов ЖСК (Конференции) осуществляются Правлением ЖСК.

9.4. Каждый член ЖСК обладает на Общем собрании одним голосом.

9.5. Правление ЖСК обязано в течение 10 рабочих дней с даты получения требования о проведении внеочередного Общего собрания (Конференции) рассмотреть данное требование и принять решение о проведении внеочередного Общего собрания (Конференции), либо об отказе в его проведении.

Решение об отказе в проведении внеочередного Общего собрания (Конференции) может быть принято в случае, если не соблюден установленный законом и настоящим Уставом порядок предъявления требования о проведении внеочередного Общего собрания членов ЖСК (Конференции), либо если поставленные на повестку дня вопросы не входят в компетенцию Общего собрания членов ЖСК (Конференции).

В случае принятия решения о проведении внеочередного Общего собрания (Конференции) указанное Общее собрание (Конференция) должно быть проведено не позднее 30 рабочих дней со дня получения требования о его проведении.

9.6. Правление ЖСК обязано уведомить членов ЖСК о проведении Общего собрания (Конференции). Члены ЖСК уведомляются о проведении Общего собрания (Конференции) любым способом на усмотрение Правления ЖСК (по почте, по телефону, факсу, электронному адресу) либо через представителя члена ЖСК.

9.7. К исключительной компетенции Общего собрания членов ЖСК (Конференции) относится решение следующих вопросов:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК;
- 2) решение вопроса о реорганизации ЖСК;
- 3) решение вопроса о ликвидации ЖСК, утверждение его ликвидационного баланса;
- 4) избрание Правления ЖСК;
- 5) избрание Ревизора и принятие решения о досрочном освобождении его от обязанностей;
- 6) утверждение годовых отчетов ЖСК;
- 7) принятие решения о предоставлении членам ЖСК жилого помещения (права на оформление в собственность) в соответствии с размером внесенного паевого взноса;
- 8) утверждение решений о приеме в члены ЖСК;
- 9) решение вопросов о выплате вознаграждения членам Правления, Председателю Правления, Ревизору, а также о размерах и сроках выплаты таких вознаграждений;
- 10) решение об избрании Конференции, избрание уполномоченных лиц для участия в Конференции;
- 11) определение порядка формирования и использования фондов ЖСК;

12) утверждение размеров и порядка внесения дополнительных взносов;

13) исключение из членов ЖСК.

9.8. Общее собрание членов ЖСК (Конференция) не вправе решать иные вопросы, не отнесенные Уставом к его компетенции.

9.9. Общее собрание членов ЖСК (Конференция) не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

9.10. Общее собрание членов ЖСК (Конференция) правомочно (имеет кворум), если в нем принимают участие не менее 50 процентов членов ЖСК (уполномоченных лиц).

Участие в Общем собрании членов ЖСК осуществляется членом ЖСК как лично, так и через своего представителя. Представитель члена ЖСК на Общем собрании действует на основании доверенности, оформленной надлежащим образом.

При отсутствии кворума проводится повторное Общее собрание членов ЖСК (конференции).

9.11. В случае отсутствия кворума Правление ЖСК назначает новую дату и время проведения Общего собрания (Конференции). Повторно Общее собрание (Конференция) может быть созвано в срок не ранее двух рабочих дней и не позднее 30 рабочих дней со дня несостоявшегося ранее Общего собрания (Конференции). Повторное Общее собрание (Конференция) считается правомочным, если на нем присутствуют не менее 30 процентов членов ЖСК (уполномоченных лиц).

9.12. Решение Общего собрания членов ЖСК (Конференции) может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов ЖСК (уполномоченных лиц) для обсуждения вопросов повестки и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования (опросным путем).

В случае проведения Общего собрания членов ЖСК (Конференции) в форме заочного голосования в сообщении о проведении должны содержаться дата окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени для голосования.

9.13. Решение по вопросам, указанным в подпунктах 1, 2 и 3 пункта 9.7. Устава принимается Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) квалифицированным большинством (не менее трех четвертей) голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов ЖСК (Конференции).

Решение по вопросам, указанным в подпунктах 4 и 5 пункта 9.7. Устава принимается Общим собранием членов ЖСК (Конференцией) единогласно.

В случае выхода члена ЖСК из состава Правления ЖСК или сложения с себя полномочий Ревизором ЖСК на основании волеизъявления члена Правления ЖСК или Ревизора, новый член Правления ЖСК или Ревизор избирается квалифицированным большинством (не менее трех четвертей) голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов ЖСК (Конференции).

По иным вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания членов ЖСК (Конференции), решения принимаются простым большинством голосов (более 50 процентов) от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов ЖСК (Конференции).

9.14. Решения Общего собрания (Конференции), в том числе проводимого путем заочного голосования, фиксируются в протоколе общего собрания, подписываемого председательствующим на собрании и секретарем собрания.

9.15. В случае если количество членов ЖСК превысит пятьдесят членов, по решению Общего собрания членов ЖСК может быть избрана Конференция.

Конференция избирается Общим собранием членов ЖСК, в количестве не менее 3 (трех) человек сроком на 3 (три) года. Уполномоченные лица, избранные для участия в Конференции, действуют на основании решения Общего собрания членов ЖСК без доверенностей.

Созыв Конференции осуществляется в порядке и в сроки, которые предусмотрены для проведения Общего собрания членов ЖСК в соответствии с настоящим Уставом.

Конференция принимает решения в том же порядке, что и Общее собрание членов ЖСК. Конференция вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов ЖСК.

10. ПРАВЛЕНИЕ ЖСК

10.1. Правление ЖСК – коллегиальный орган управления ЖСК, избираемый Общим собранием из числа членов ЖСК, в количестве трех членов ЖСК сроком на 7 (Семь) лет.

Правление подотчётно Общему собранию членов ЖСК.

10.2. Членами Правления ЖСК могут быть физические и юридические лица, являющиеся членами ЖСК. От имени членов Правления – юридических лиц, действуют их исполнительные органы либо представители на основании доверенности, составленной в письменной форме.

10.3. Правление ЖСК осуществляет руководство текущей деятельностью ЖСК, осуществляет полномочия, не отнесенные уставом ЖСК к компетенции Общего собрания членов ЖСК, Председателя Правления ЖСК. Заседания Правления проводятся по мере необходимости.

10.4. Правление избирает из своего состава Председателя Правления.

10.5. К исключительной компетенции Правления относятся:

- осуществление контроля за деятельностью Председателя Правления;
- избрание Председателя Правления, принятие решения о досрочном освобождении Председателя правления от обязанностей;
- утверждение локальных нормативных актов ЖСК;
- принятие решений о приеме в члены ЖСК;
- утверждение бюджета ЖСК и изменений в него;
- утверждение размеров и порядка внесения вступительных, паевых, целевых и членских взносов;
- установление размеров коммунальных платежей, сборов и взносов, необходимых для управления и эксплуатации недвижимого имущества;
- выбор, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющей или обслуживающей организации, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества, для выполнения работ в ЖСК;
- решение других вопросов, отнесенных к его компетенции Уставом или законодательством.

10.6. Заседание Правления правомочно, если на нем присутствуют 2/3 от числа членов Правления. Решения принимаются простым большинством голосов членов Правления.

Решение Правления оформляется протоколом, который подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.

10.7. Членам Правления может выплачиваться вознаграждение по решению Общего собрания членов ЖСК.

11. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК

11.1. Председатель Правления избирается членами Правления из их числа сроком на 5 (Пять) лет.

Председатель Правления является единоличным исполнительным органом ЖСК и подотчётен Общему собранию, Правлению ЖСК.

11.2. Председатель Правления в пределах своей компетенции без доверенности действует от имени ЖСК.

11.3. Председатель Правления вправе решать любые вопросы, связанные с текущей деятельностью ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных настоящим Уставом к исключительной компетенции Общего собрания и Правления ЖСК.

В полномочия Председателя Правления ЖСК входит:

- заключение от имени ЖСК любых сделок, в целях реализации уставных целей ЖСК;
- организация выполнения решений Общего собрания и Правления ЖСК;
- представление ЖСК в отношении с другими юридическими и физическими лицами, а также в судебных и административных органах, в органах власти;
- своевременная уплата установленных налогов, сборов, иных обязательных платежей ЖСК;

- открытие и закрытие счетов ЖСК в банках;
 - выдача доверенностей;
 - издание распоряжений, приказов, обязательных для штатных сотрудников ЖСК;
 - утверждение штатного расписания, фонда заработной платы, а также размеров должностных окладов штатных работников ЖСК;
 - принятие на работу и увольнение штатных сотрудников;
 - обеспечение хранения протоколов Общих собраний и собраний Правления ЖСК;
 - выполнение других обязанностей, вытекающих из интересов ЖСК.
- 11.4. Председатель Правления ЖСК при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах ЖСК добросовестно и разумно.
- 11.5. Председателю Правления может выплачиваться вознаграждение по решению Общего собрания членов ЖСК.

12. РЕВИЗОР

- 12.1. Для осуществления контроля за деятельностью ЖСК Общее собрание членов ЖСК избирает Ревизора.
- Ревизор избирается сроком на 3 года.
- 12.2. Ревизор не может одновременно являться членом Правления и занимать иные должности в органах управления ЖСК.
- 12.3. Ревизор ЖСК:
- в обязательном порядке проводит ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже одного раза в год;
 - представляет Общему собранию членов ЖСК заключение о бюджете ЖСК, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
 - отчитывается перед Общим собранием членов ЖСК о своей деятельности.
- 12.4. По требованию Ревизора, Председатель Правления ЖСК, члены Правления ЖСК обязаны представлять документы о финансово-хозяйственной деятельности ЖСК.
- 12.5. Ревизору может выплачиваться вознаграждение по решению Общего собрания членов ЖСК.

13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ЖСК

- 13.1. ЖСК может быть реорганизован путем слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.
- 13.2. Члены ЖСК – собственники помещений в построенном доме вправе обратиться в Правление ЖСК с заявлением о проведении реорганизации ЖСК в форме выделения (разделения) из его состава и создания жилищного, жилищно-строительного кооператива или товарищества собственников жилья.
- 13.3. Решение о реорганизации ЖСК принимается Общим собранием членов ЖСК. Для проведения реорганизации решением Общего собрания создается реорганизационная комиссия из числа членов ЖСК, которая разрабатывает план реорганизации, составляет необходимые документы и представляет эти документы на утверждение Общему собранию.
- 13.4. При реорганизации ЖСК ко вновь возникшей (им) организации (ям) переходят права и обязанности реорганизованного ЖСК в соответствии с передаточным актом (разделительным балансом).
- 13.5. Деятельность ЖСК прекращается путём ликвидации.
- Ликвидация ЖСК возможна:
- 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 ликвидационную комиссию и определяет в соответствии с законодательством порядок и сроки его ликвидации.
- 13.7. С момента назначения ликвидационной комиссии ЖСК, к ней переходят полномочия по управлению делами ЖСК. Ликвидационная комиссия оценивает наличное имущество ЖСК,

выявляет его дебиторов и кредиторов и рассчитывается с ними, принимает меры к оплате задолженности ЖСК, составляет ликвидационный баланс и предоставляет его Общему собранию членов ЖСК.

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. Имеющиеся у ЖСК денежные средства после расчета с бюджетом, кредиторами и оплаты труда работников ЖСК, распределяются между членами ЖСК.

14. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ

14.1. Изменения и дополнения в Устав ЖСК вносятся по решению Общего собрания членов ЖСК.

При необходимости, Общее собрание членов ЖСК может принять решение об изменении Устава.

14.2. Изменения, внесенные в Устав ЖСК, либо Устав ЖСК в новой редакции, подлежат государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

Всего прошнуровано,
пронумеровано и
скреплено печатью
13 (Тринадцать) листов

Председатель Правления
ЖСК «Битцевский»
Генеральный директор
ООО «ПИК-Риэлти»



(М.В. Позднякова)

