

**Копия верна**  
22 августа 2002 г.  
номер государственной регистрации  
1002/016 35170  
дата государственной регистрации  
" 20 " г.  
Заместитель руководителя ИФНС  
России по Октябрьскому округу г. Иркутска  
Зарецкая Н.Б.



Утвержден  
общим собранием  
членов кооператива  
22 августа 2002 г.  
протокол №4  
Председатель собрания  
Гогина Г.В./



# УСТАВ

## Жилищно-строительного кооператива №30

г. Иркутск 2002 год

Жилищно-строительный кооператив № 30 организован решением № 25 Иркутского городского совета депутатов трудящихся от 21 ноября 1966 года. Кооператив организован на землях, отведенных решением Иркутского городского совета депутатов трудящихся № 356 от 01.07.1968г. Местонахождения кооператива Российская Федерация: 664075 г. Иркутск, Улица Байкальская, дом № 235.

### ЦЕЛЬ, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЖСК – 30

- 1. Жилищно-строительный кооператив № 30** образован с целью совместной эксплуатации, ремонта, содержания, принадлежащих на правах частной собственности жилых квартир, и совместного владения, использования и распоряжения общей собственностью, жилищно-строительный кооператив является юридическим лицом.
- 2. Общей собственностью ЖСК являются:** межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие и не несущие, ограждающие конструкции: механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающие более одного домовладельца, сети тепловодозлектрообеспечения, земельные участки, в установленных границах с элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства, а также отдельно стоящие объекты непосредственно и неразрывно связанные в едином комплексе недвижимого имущества и служащие его целевому использованию, все подъездные пути и пешеходные дорожки, другие места общественного пользования, отчуждение или передача в пользование которых делает невозможным реализацию прав домовладельцев.
- 3. Членами ЖСК являются лица,** являющиеся членами ЖСК до принятия данного Устава, а также наследники умерших членов ЖСК, за которыми в соответствии с законом признается право пользования квартирой, занимаемой умершими членами ЖСК, выразившие желание и подавшие заявление о приеме их в члены ЖСК. Членами ЖСК могут быть граждане, достигшие 18-летнего возраста. В члены ЖСК может быть принят правопреемник бывшего члена ЖСК, в том числе и не совершеннолетний, если отсутствуют совершеннолетние правопреемники. Число членов ЖСК не может превышать числа квартир. Раздел квартир и перепланировка допускается, в установленном законодательством порядке на основании постановлений главы административного округа.

4. ЖСК осуществляет эксплуатацию, ремонт и содержание дома и других территорий и оборудования, являющихся общей собственностью за счет собственных средств.

5. **ЖСК имеет право:**

5.1. Приобретать инвентарь и другое оборудование, необходимое для выполнения задач стоящих перед кооперативом.

5.2. Организовывать на общих началах ремонт, содержание, уборку прилежащих территорий.

5.3. Заключать договоры на ремонт, содержание, уборку с организациями и гражданами.

5.4. Получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях предусмотренных действующим законодательством.

5.5. Предоставлять услуги членам ЖСК.

5.6. Распоряжаться взносами ЖСК, расходуемых на содержание и ремонт недвижимого имущества, на строительство и реконструкцию, погашение задолженностей, оплату труда работников ЖСК, а также доходами от хозяйственной деятельности, которые подлежат использованию только на цели его деятельности и не подлежат распределению домовладельцами, за исключением случаев ликвидации ЖСК.

5.7. Может по решению общего собрания образовывать специальные фонды (резервный, страховой и т.д.).

6. ЖСК не отвечает по обязанностям своих членов.

7. **ЖСК обязан:**

7.1. Производить ремонт в соответствии с техническим требованиями.

7.2. Обеспечивать своевременное внесение взносов, предназначенных для эксплуатации, содержания и ремонта недвижимого имущества.

7.3. Содержать в надлежащем порядке территорию, производить её благоустройство и озеленение.

7.4. Выполнять требования санитарных и других правил по содержанию домов.

7.5. Обеспечить учет и сохранность всех документов.

7.6. Своевременно производить выплаты в отдел социального страхования, пенсионный фонд, фонд обязательного медицинского образования (в случае необходимости).

8. **Предмет деятельности ЖСК**

Предметом деятельности ЖСК является:

- 8.1. Обеспечение согласия домовладельцев о порядке, реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.
- 8.2. Обеспечение коммунальными услугами членов ЖСК.
- 8.3. Обеспечение выполнения членами ЖСК правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий.
- 8.4. Осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом.
- 8.5. Защита интересов домовладельцев.
- 8.6. Предоставление общих интересов в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах.

#### **9. Права членов ЖСК:**

- 9.1. Самостоятельно, без согласования с другими домовладельцами распоряжаться своей собственностью.
- 9.2. Участвовать в деятельности ЖСК как лично, так и через своего представителя.
- 9.3. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля ЖСК.
- 9.4. Вносить предложения по улучшению деятельности ЖСК.
- 9.5. при отсутствии наследников, или, если они откажутся от наследства, свидетельство на право наследования будет выдано государству (см. жилищный кодекс).

#### **Обязанности членов ЖСК**

##### **10 Член ЖСК обязан:**

- 10.1. Оплачивать коммунальные услуги, вносить денежные средства на ремонт, содержание штата кооператива.
- 10.2. Член ЖСК обязан беречь общую собственность, не разрушать и не портить квартиру, не нарушать правил общения, правильно эксплуатировать сантехническое и электрооборудование, своевременно производить ремонт квартиры и оборудования в квартире.
- 10.3. Член ЖСК обязан возместить ЖСК или члену ЖСК ущерб, причиненный неправомерным или неосторожным действием.
- 10.4. Соблюдать государственные, технические, противопожарные и санитарные правила содержания домов и придомовых территорий.
- 10.5. Член ЖСК несет полную материальную ответственность за порчу имущества ЖСК или члена кооператива.
- 10.6. Члены жилищно-строительного кооператива несут субсидиарную ответственность по его обязанностям в пределах

невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

- 10.7. Для правильности определения квартплаты владельцы квартир своевременно извещают правление или бухгалтерию об изменении числа проживающих.

**11. Правление ЖСК имеет право наложить штраф или обратиться в суд:**

11.1. При наличии задолженностей по оплате коммунальных услуг или эксплуатационных расходов не менее чем за 6 месяцев.

11.2. Если в течение одного месяца член ЖСК без уважительных причин не возместит ущерб, причиненный имуществу ЖСК или имуществу члена ЖСК.

11.3. В случае систематического разрушения или порчи жилого помещения, использования его не по назначению; либо систематического нарушения правил общежития, делающего невозможным для других проживание, когда меры предупреждения оказались безрезультатными.

11.4. Других оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

12. Решение собрания кооператива об исключении из числа членов может быть обжаловано в суде.

13. Квартира умершего члена ЖСК переходит к его наследникам.

14. Лицо, принятое в члены ЖСК вместо бывшего, умершего или прибывшего в местах лишения свободы, отвечает по его обязательствам перед ЖСК.

**15. Средства ЖСК**

Средства ЖСК состоят из:

15.1. Взносов на содержание и эксплуатацию дома и придомовой территории.

15.2. Взносов на проведение капитального ремонта, строительства и реконструкции зданий и сооружений.

15.3. Взносов на организацию специальных фондов (резервный, страховой, и др.) по решению общего собрания и направляемых на цели предусмотренные Уставом.

15.4. Прочих поступлений.

**16. Органы управления**

16.1. Органами управления ЖСК являются: общее собрание членов ЖСК и правление ЖСК. Правление избирает из своего состава председателя и его заместителя (заместителей).

- 16.2. Высшим органом управления ЖСК является общее собрание членов ЖСК. Заработная плата председателю, заместителю правления кооператива назначается правлением кооператива и согласуется при необходимости с членами кооператива на собрании.
- 16.3. По решению общего собрания в Устав ЖСК могут вноситься изменения и дополнения, не противоречащие Уставу.
- 16.4. Годовое общее собрание проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года.
- 16.5. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, 1/3 членов ЖСК, по требованию ревизионных комиссий, органов, зарегистрировавших Устав ЖСК.
- 16.6. Уведомление о проведении общего собрания вручается каждому члену ЖСК под расписку и направляется не позднее чем за 20 дней до даты проведения общего собрания с указанием повестки дня и инициатора созыва общего собрания.
- 16.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствует не менее 50% членов ЖСК и доверенных лиц.
- 16.8. Решения принимаются простым большинством голосов членов ЖСК и доверенных лиц.
- 16.9. В случае отсутствия кворума, правление назначает повторную дату и время проведения собрания, но не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента не состоявшегося ранее собрания и считается уже правомочным независимо от числа голосов, которыми обладают присутствующие члены ЖСК.
- 16.10. Решения, принятые общим собранием ЖСК, являются обязательными для всех членов ЖСК, в том числе для тех, которые не приняли участие в голосовании (независимо от причины).
- 16.11. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель, в случае их отсутствия, член правления или член ЖСК.

**17. К исключительной компетенции общего собрания относятся:**

- 17.1. Внесение изменений и дополнений в Устав.
- 17.2. Избрание членов правления и ревизионной комиссии.
- 17.3. Исключение членов ЖСК.
- 17.4. Об управлении общей ответственностью.
- 17.5. Принятие решений о передаче в пользование объектов общей собственности третьим лицам, либо членам ЖСК.
- 17.6. Принятие решений о реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), ремонте недвижимого имущества или возведением хозяйственных построек и иных сооружений.

17.7. Введение ограничений по использованию объектов собственности.

17.8. утверждение отчетов председателя, правления и ревизионной комиссии. Реорганизация и ликвидация ЖСК. По выше назначенным вопросам, решение принимается  $\frac{3}{4}$  голосов от общего числа.

## 18. Правление ЖСК.

18.1. Правление ЖСК в количестве не менее трех человек избирается общим собранием из числа членов ЖСК сроком не более чем на 3 года.

Правление избирается из своего состава председателя правления и его заместителя (заместителей).

18.2. Правление является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию ЖСК.

18.3. Решения на правлении принимаются  $\frac{2}{3}$  голосов.

18.4. В компетенцию правления ЖСК входит решение всех вопросов, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

18.4.1. Осуществление контроля за своевременным внесением домовладельцами взносов и платежей.

18.4.2. Составление смет расходов, отчетов о их исполнении, годового отчета и баланса, и представление их на утверждение общему собранию ЖСК, установление размеров взносов и порядок их внесения.

18.4.3. Исполнение средств ЖСК

18.4.4. Введение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о делопроизводстве.

18.4.5. Созыв и организация ежегодного общего собрания ЖСК.

18.4.6. Заключение договоров и совершение сделок от имени ЖСК.

18.4.7. Наем и увольнение рабочих и служащих для обслуживания домов. Заработная плата рабочему персоналу назначается председателем.

18.4.8. Представительство во всех судебных и административных учреждениях.

18.4.9. Выполнение других обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

18.5. Председатель ЖСК имеет право распоряжаться всеми наличными средствами ЖСК, имеющихся на текущем счету.

18.6. Может налагать штраф в размере от 1 до 5 минимальных окладов на членов ЖСК и арендаторов за неоднократное нарушение правил общежития, санитарии, невыход на ежегодный субботник по уборке придомовой территории и приведению в порядок нежилых помещений и мест общего пользования.

- 18.7. Председатель ЖСК без доверенности действует от имени кооператива, заключает договоры, контракты, представляет ЖСК во всех организациях, выдает доверенности.
- 18.8. Председатель ЖСК является материально ответственным лицом и все ценное оборудование – как бывшее, так и приобретенное – находится у него на подотчете, передается и принимается по акту в присутствии ревизионной комиссии.
- 18.9. Большие затраты материальных средств, договоры с подрядчиками производятся в присутствии комиссии из членов ЖСК, компетентных в данных вопросах. Председатель ЖСК должен ставить в известность членов правления и кооператива о затратах наличных средств, других расходах.
19. В связи с новыми требованиями жилищного законодательства, продажи, обмена квартир и государственной регистрацией права собственности в Департаменте. Прием новых владельцев квартир в члены кооператива производится механически (на правлении или общем собрании члена кооператива).
20. **РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ.**  
Ревизионная комиссия в составе трех членов ЖСК избирается общим собранием сроком на три года и является органом, контролирующим и ревизующим деятельность правления.  
Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя комиссии.
21. **РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ.**
- 21.1. Жилой дом, возведенный для кооператива принадлежащий ему на праве коллективной собственности и не может быть изъят, продан или перепродан как в целом так и частями (квартиры, комнаты) под офисы ни организациям, ни отдельным лицам; за исключением случаев передачи, осуществляемой при ликвидации кооператива, а также передачи безвозмездно на баланс соответствующих предприятий коммунального хозяйства и связи сети водопровода, канализации, теплоснабжения, электросети, внутриквартирное электрооборудование и телефонные подстанции для обслуживания этими предприятиями.
- 21.2. ЖСК может быть реорганизован или ликвидирован в судебном порядке или по решению общего собрания. Признание общим собранием членов кооператива о необходимости его ликвидации или реорганизации (слияния, разделения или присоединения).
- 21.3. Орган, принявший решение о ликвидации кооператива, назначает ликвидационную комиссию. Ликвидация кооператива считается завершённой с момента исключения его из государственного реестра юридических лиц.



