

КОПИЯ

Утвержден общим собранием
членов ЖСК «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ»
Протокол №02 от «06» марта 2010 г.

УСТАВ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
«МАСТЕРА ЭСТРАДЫ»
НОВАЯ РЕДАКЦИЯ

Москва 2010 г.



Константин Сергеевич
Авдеев

УСТАВ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ»

1. Общие положения

1.1. **ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ»**, именуемый в дальнейшем «ЖСК», является добровольным объединением граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативных домах.

ЖСК «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ» является правопреемником **ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ»** организованного решением Общего собрания граждан-работников искусств Ленинградского района г. Москвы 3 января 1940 года; впервые зарегистрирован в Московском Жилищном Управлении 4 января 1940 года, а впоследствии в Исполкоме Ленинградского района г. Москвы.

Вопрос об организации кооператива возбужден и разрешен Советом Народных Комиссаров СССР: Постановление №044-91 от 5 февраля 1940 года.

Устав «ЖСК» был зарегистрирован 1 марта 1966 года в Отделе по руководству кооперативами «Мосжилуправления».

ЖСК взят на учет Московской регистрационной палатой и внесен в общегородской реестр организаций и предприятий г. Москвы 03 июля 1995 года за №634.154.

Новая редакция Устава принята на общем собрании членов ЖСК (протокол от «06» марта 2010 года.) в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом РФ от 29.12.04 г. №188-ФЗ, Законом СССР «О кооперации в СССР».

1.2. Наименование:

- полное: **ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ»**

- сокращенное: **ЖСК «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ»**.

1.3. ЖСК имеет круглую печать, штампы и другие средства визуальной идентификации.

1.4. ЖСК и постоянно действующий орган - Правление ЖСК - находятся в доме с прилегающей к нему территорией по адресу:

125047, г. Москва, 1-я Тверская-Ямская улица, дом №20\1.

Юридический и почтовый адреса совпадают.

2. Цели и предмет деятельности

2.1. ЖСК «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ» создан для удовлетворения потребностей членов кооператива в жилье, управления жилыми и нежилыми помещениями, а также эксплуатации дома и прилегающей территории.

2.2. Для достижения уставных целей ЖСК осуществляет следующие виды деятельности:

2.2.1. Обеспечивает надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества и жилищного фонда, принадлежащего ЖСК.

2.2.2. Обеспечивает коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, арендаторов жилых и нежилых помещений; содействует собственникам жилых и нежилых помещений в реализации их прав по владению, пользованию, ремонту, эксплуатации и управлению, принадлежащим им имуществом в ЖСК.

2.2.3. Обеспечивает правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

2.2.4. Исполняет роль заказчика на работы по эксплуатации, ремонту помещений, зданий и сооружений, принадлежащих ЖСК.

2.2.5. Исполняет обязанности, принятые по договорам.

2.2.6. Проводит мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории.

2.2.7. Представляет и защищает права и общие интересы собственников жилых и нежилых помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами.

2.2.8. Управляет обслуживанием, эксплуатацией и текущим ремонтом имущества ЖСК.

2.2.9. Сдает в аренду недвижимое имущество ЖСК, находящееся в общей собственности ЖСК.

2.2.10. Размещает рекламу на территории ЖСК и объектах, находящихся в общей собственности.

2.2.11. Осуществляет иные виды деятельности, соответствующие уставным целям ЖСК.

3. Правовой статус ЖСК

3.1. ЖСК «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ» является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений для совместного управления, обеспечения сохранности и эксплуатации недвижимого имущества в кооперативе, владения, пользования им в установленных законодательством пределах и распоряжения общим имуществом.

3.2. ЖСК является юридическим лицом с момента государственной регистрации. Имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках.

3.3. ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ЖСК не несут ответственности по обязательствам ЖСК.

3.4. Правовое положение ЖСК, порядок его деятельности, реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности членов ЖСК определяются Гражданским кодексом РФ (ст.ст.48-65, 116), Жилищным кодексом РФ (ст.ст.110-134), иными правовыми актами, принятыми соответствующими государственными органами Российской Федерации в пределах их полномочий, а также настоящим Уставом.

3.5. По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем Уставе, ЖСК руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. ЖСК несет ответственность по своим обязательствам в пределах принадлежащего ему имущества, на которое по законодательству может быть обращено взыскание.

3.7. ЖСК по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом в рамках действующего законодательства в соответствии с целями своей деятельности и назначением.

3.8. Члены ЖСК и органы его управления обязаны соблюдать действующее законодательство и требования настоящего Устава. Гражданско-правовые споры между ЖСК и его членами подлежат разрешению в судебном порядке.

3.9. ЖСК в целях реализации государственной, социальной, экономической и налоговой политики несет ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по личному составу и др.), обеспечивает передачу на государственное хранение документов, имеющих научно-историческое значение, хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу, а также персональные данные работников ЖСК.

3.10. Собственники имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие лично им помещения. Доля собственников в общественной собственности залогоу и отчуждению не подлежит.

4. Членство в ЖСК

4.1. Членами ЖСК могут являться собственники, физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в ЖСК.

4.2. Количество членов кооператива не должно превышать количество юридических собственников жилых и нежилых помещений. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, по решению собственников их интересы в установленном порядке может представлять любое лицо.

4.3. Интересы несовершеннолетних членов ЖСК представляют их родители, усыновители или попечители в установленном законодательством порядке.

4.4. С момента прекращения права собственности члена ЖСК на помещение в ЖСК, в связи со смертью гражданина, отчуждения имущества или по иным основаниям, членство в ЖСК прекращается. Право на приобретение вымороченного имущества принадлежит в первую очередь членам ЖСК и утверждается решением общего собрания.

4.5. В случае смерти гражданина – члена ЖСК, правопреемники (наследники) имеют право на вступление в ЖСК с момента возникновения права собственности на помещение в ЖСК.

4.6. Собственник получает право голоса с момента вступления в члены ЖСК.

4.7. Лицо, приобретшее в собственность жилую площадь в ЖСК по договору купли-продажи, на основании наследования, дарения или обмена, может вступить в члены ЖСК, подав заявление об этом в правление ЖСК. Порядок учёта заявления о приёме нового члена в ЖСК (если он/она является собственником жилой площади в ЖСК) – регистрационный.

4.8. Размер вступительного взноса определяется общим собранием. Здесь же утверждается и приём нового члена в ЖСК.

4.9. Член ЖСК, систематически не выполняющий или не надлежащим образом исполняющий обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей ЖСК, может быть привлечен к административной или судебной ответственности в порядке, установленном законодательством, или исключен из ЖСК.

4.10. Членство в ЖСК прекращается в силу следующих причин: - подачи заявления о выходе из ЖСК лица, владеющего помещением в жилом комплексе дома на праве собственности, и принятии общим собранием ЖСК решения об исключении лица по его заявлению о добровольном выходе; - смерти гражданина; - ликвидации юридического лица-члена ЖСК; - ликвидации ЖСК; - в связи с отчуждением недвижимого имущества, дававшего право на членство в ЖСК; - в связи с изменением места проживания члена ЖСК; - в связи с исключением из членов ЖСК; - по иным основаниям.

Прекращение членства в ЖСК не освобождает выбывшего члена ЖСК от ответственности за неисполнение обязательств перед ЖСК.

4.11. Собственник помещения, не являющийся членом ЖСК, обязан заключить с кооперативом соглашение о передаче прав по управлению общим имуществом и долевому участию в расходах по его содержанию, ремонту и управлению с подписанием обязательств по платежам. Отказ от заключения соглашения не освобождает домовладельца от выполнения обязанностей по платежам за управление, эксплуатацию, содержание и ремонт, а также за коммунальные и прочие услуги, если их оплата производится через расчетный счет ЖСК.

5. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество ЖСК.

5.1. Объектами собственности членов **ЖСК** (собственников) являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

5.2. Собственником помещения в доме **ЖСК** может быть любое физическое или юридическое лицо, в том числе и сам кооператив как юридическое лицо. Помещение в доме **ЖСК** может принадлежать нескольким собственникам на праве общей (долевой или совместной) собственности, выступающим как один собственник.

5.3. Один собственник может иметь в собственности несколько помещений в **ЖСК**.

5.4. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется собственником только для проживания физических лиц (самих собственников и членов их семей, нанимателей).

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

Размещение собственником в принадлежащих ему жилых помещениях промышленных производств не допускается.

Размещение собственником в принадлежащих ему жилых помещениях предприятий, учреждений, организаций допускается после перевода в установленном порядке этого помещения в разряд нежилого. Однако функциональное использование этих помещений ограничивается **Уставом**.

5.5. Общим имуществом, принадлежащим на праве общей долевой собственности членам **ЖСК**, являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, крыша, чердачное помещение, подвалы, мусороуборочные камеры, электрическое, сантехническое и инженерное оборудование здания, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающий земельный участок в установленных границах с элементами озеленения, инженерной инфраструктуры и благоустройства, предназначенные для обслуживания единого комплекса жилого дома **ЖСК**.

5.6. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в комплексе жилого дома.

Не подлежат отчуждению и передаче в пользование по договору межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, подвальные и чердачные помещения, несущие и не несущие ограждающие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного домовладельца, а также все места общего пользования, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

5.7. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов **ЖСК**, принятого в соответствии с **Уставом** необходимым числом голосов, могут быть переданы по договору в пользование (возмездное или безвозмездное) какому-либо лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилья.

5.8. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество для каждого собственника пропорциональна доле принадлежащих ему помещений, которая определяется в метрах квадратных общей площади этих помещений.

5.9. Доля каждого члена **ЖСК** в общей долевой собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее этому члену кооператива.

5.10. Доля собственности нового собственника (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей долевой собственности равна доле предшественника.

5.11. Все недвижимое имущество, приобретенное кооперативом на средства, полученные от вступительных и иных взносов, предпринимательской деятельности ЖСК, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов ЖСК.

Решения по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом принимаются общим собранием ЖСК.

5.12. Члены ЖСК и другие собственники жилья несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества, а также участвуют в расходах, связанных с эксплуатацией и управлением домовладения пропорционально совокупному размеру общей площади, находящейся у них в собственности.

5.13. Не использование собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию, ремонту и управлению общего имущества.

5.14. Прилегающий земельный участок и иное общее имущество ЖСК могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами.

6. Права ЖСК

ЖСК имеет право:

6.1. Заключать договоры на управление, обслуживание, эксплуатацию и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества, помещений, находящихся в собственности ЖСК, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

6.2. Заключать договоры с членами ЖСК на оказание им конкретных услуг по обеспечению безопасности и комфортности проживания в квартирах и доме в целом, а также контролировать выполнение этих услуг.

6.3. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в ЖСК, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчётным счётом ЖСК.

6.4. Определять бюджет ЖСК (смету доходов и расходов) на год, включая расходы на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, реконструкцию и реновацию общего имущества, взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом, а также расходы на другие цели, предусмотренные Уставом и действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6.5. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена ЖСК в соответствии с его долей участия и решениями общего собрания.

6.6. На основе сметы доходов и расходов устанавливать размеры платежей, сборов и взносов для собственников помещений в доме ЖСК, не являющихся членами кооператива, в соответствии с размером их доли в праве общей долевой собственности на общее имущество и на основании заключаемого соглашения о передаче прав по управлению общим имуществом и долевом участии в расходах по его управлению, содержанию и ремонту.

6.7. Назначать арендную плату арендаторам, иным пользователям помещениями ЖСК или общими помещениями на основании экспертного заключения оценщика.

6.8. Получать и пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством в соответствии с полномочиями, предусмотренными Уставом.

6.9. Иметь в собственности помещения в жилом доме.

6.10. В установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности ЖСК или всех собственников дома.

6.11. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ЖСК работы и услуги.

6.12. Продавать и передавать лицам (физическим и юридическим), обменивать, сдавать в аренду или пользование, предоставлять займы имущество, оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса ЖСК, если они изношены или морально устарели.

6.13. Содержать административный офис (контору) для управления кооперативом в любом помещении, находящимся в собственности ЖСК или являющимся общим имуществом.

6.14. Устанавливать размер пеней и взимать пени (неустойку) с членов ЖСК, других собственников, нанимателей и арендаторов нежилых помещений за не внесение обязательных платежей, иных сборов и взносов в установленные сроки.

6.15. По решению общего собрания членов ЖСК направлять доход, полученный от хозяйственной (предпринимательской) деятельности, в оплату эксплуатационных расходов по общему имуществу ЖСК, на оказание помощи ветеранам ЖСК по оплате коммунальных расходов, а также на проведение ремонта в жилых помещениях членов ЖСК.

6.16. Страховать имущество ЖСК и объекты общего имущества, переданные ЖСК в управление.

6.17. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию любой формы собственности и организационно-правовой формы, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества, для выполнения работ.

6.18. Осуществлять иные действия и сделки, отвечающие целям и предмету деятельности ЖСК.

6.19. В случае неисполнения членами ЖСК или иными собственниками, нанимателями или арендаторами помещений своих обязанностей по участию в общих расходах, ЖСК вправе предъявить к ним в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, Уставом или общим собранием, в том числе иск в суд с требованием о взыскании задолженности с момента, когда домовладелец, наниматель или арендатор обязаны были произвести платеж с учетом пеней (неустойки).

6.20. При систематической неуплате членом ЖСК, иным собственником помещения платежей за эксплуатационные, коммунальные и иные услуги, за техническое обслуживание или отказ от участия в общих эксплуатационных и ремонтных работах в интересах общего имущества дома ЖСК, нанесения вреда имуществу других членов ЖСК, использование жилого помещения не по назначению, бесхозяйственного обращения с жильем, способствующего его разрушению, систематического нарушения прав и интересов соседей, ЖСК может обращаться в суд с иском к виновному лицу о возмещении задолженности и ущерба за нанесенный вред, в том числе путем обращения взыскания на имущество, а также обращаться в органы местного самоуправления с ходатайством о предъявлении судебного иска к виновному о прекращении права собственности на жилое помещение путем его продажи с публичных торгов.

6.21. При отсутствии наследников по закону и по завещанию у умершего члена ЖСК и регистрации права государственной или муниципальной собственности Москвы (района Москвы) на освободившееся помещение, ЖСК вправе ходатайствовать перед государственными и муниципальными органами о реализации права членов ЖСК или членов семьи члена ЖСК приобретения в собственность освободившегося жилого

помещения, или права ЖСК на аренду или выкуп нежилого помещения, в соответствии с действующим законодательством.

6.22. Переводить в установленном порядке принадлежащее ЖСК или находящееся в общей долевой собственности членов ЖСК жилое помещение в не жилое.

6.23. Владеть и самостоятельно распоряжаться следующими средствами:

- денежными взносами членов ЖСК (вступительными, целевыми),
- ценными бумагами,
- заемными средствами,
- доходами от предпринимательской деятельности,
- другими средствами, расходуемыми на покрытие издержек при управлении,

содержании, эксплуатации и ремонте общего имущества дома, а также на погашение задолженности по кредитам, оплату труда работников ЖСК, вознаграждение за работу председателю правления и членам правления, на страхование имущества и ответственности, на выплату установленных законом налогов и сборов, другие уставные цели.

ЖСК обязан:

7. Обязанности ЖСК

7.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных актов, а также Устава ЖСК. Пресекать действия членов ЖСК и должностных лиц ЖСК, которые нарушают общие интересы собственников.

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

7.3. Обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК, другими собственниками помещений своих обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в доме, своевременному внесению взносов на ремонт и эксплуатацию недвижимого имущества.

7.4. Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное, техническое и экологическое состояние объектов общего имущества жилого дома и недвижимого имущества, находящегося в собственности ЖСК.

7.5. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту, включая капитальный ремонт, мест общего пользования в жилом доме ЖСК.

7.6. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК, других собственников помещений, передавших право управления своей долей в праве на общее имущество в доме, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества, управлению этим имуществом.

7.7. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом ЖСК, представлять интересы его членов в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

8. Права члена ЖСК

Член ЖСК имеет право:

8.1. Проживать со своей семьей в жилом помещении.

8.2. Самостоятельно без согласования с другими членами ЖСК распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением при исполнении всех обязательств перед ЖСК.

8.3. Участвовать в деятельности ЖСК как лично, так и через своего представителя на основании удостоверенной нотариально или председателем правления ЖСК доверенности, в том числе, избирать и быть избранным в органы управления и контроля ЖСК.

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

8.5. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение и др.) принадлежащих ему на праве собственности помещений и своей доли в праве общей долевой собственности, с предварительным уведомлением правления ЖСК.

8.6. Сдавать в аренду (наем) принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение в порядке, установленном законодательством, с уведомлением правления о количестве лиц, проживающих по договору аренды (найма) и сроках проживания.

8.7. Возмещать за счет средств ЖСК свои расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу и недвижимому имуществу ЖСК.

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

8.9. Производить через расчетный счет ЖСК оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество при поручении ЖСК быть посредником-организатором сбора этих платежей.

8.10. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещениях в установленном законом порядке.

8.11. Выйти из членов ЖСК по заявлению, поданному в правление ЖСК, при условии выполнения всех обязательств перед ЖСК, сохранения права собственности на жилое помещение, подписания соглашения с правлением ЖСК о передаче ЖСК прав на управление своей долей в праве общей долевой собственности на общее имущество и возмещения расходов по управлению.

8.12. При расторжении брака недвижимое имущество, принадлежащее супругам на праве общей совместной собственности, может быть поделено между ними в долях только по нотариально заверенному соглашению об определении долей в праве общей собственности, либо по решению суда, при этом должен быть определен порядок пользования жилым помещением.

8.13. Выделение долей в натуре допускается только при разрешаемых жилищным законодательством условиях.

8.14. Недвижимое имущество умершего домовладельца переходит к его наследникам в установленном законом порядке.

8.15. Член ЖСК по решению общего собрания может получить возмещение эксплуатационных расходов по управлению, содержанию, ремонту и страхованию общего имущества и недвижимого имущества ЖСК из доходов, получаемых ЖСК от хозяйственной (предпринимательской) деятельности.

9. Обязанности члена ЖСК

Член ЖСК обязан:

9.1. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов и правления ЖСК.

9.2. Соблюдать технические, противопожарные, санитарные и экологические правила содержания жилых домов и придомовых территорий.

9.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату членских взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества и недвижимого имущества ЖСК, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности или в пользовании.

9.4. Своевременно вносить платежи за оказываемые услуги, целевые взносы и специальные сборы в размерах, установленных общим собранием.

9.5. В случае просрочки указанных в настоящем пункте платежей уплачивать пени в размере, определяемом общим собранием членов ЖСК или действующим законодательством.

9.6. Содержать в надлежащем состоянии и осуществлять текущий ремонт за свой счет помещение, находящееся в его собственности или предоставленное **ЖСК**.

9.7. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других домовладельцев и пользователей.

9.8. Предпринимать самостоятельно без согласования с правлением и общим собранием необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

9.9. Обеспечивать доступ в жилое и/или нежилое помещение (к их частям), к объектам общего имущества, находящимся внутри помещений, в случае необходимости их осмотра в процессе обслуживания и капитального ремонта, решение по которым принято на общем собрании, а также для поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, восстановления объектов общей собственности (общего имущества) или для предотвращения возможного ущерба недвижимому имуществу.

9.10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев, либо общему имуществу лично членом **ЖСК** или лицом, проживающим с ним совместно, или любыми другими лицами, занимающими помещение члена **ЖСК** по договору найма (аренды).

9.11. Выполнять положения внутренних правил **ЖСК**.

9.12. Использовать жилые помещения только для проживания, а нежилые – по их назначению с учетом ограничений, установленных **Уставом ЖСК** или решением общего собрания членом **кооператива**.

9.13. Член **ЖСК** может быть исключен из кооператива в случаях:

- систематического и умышленного невыполнения обязательств по платежам за эксплуатационные и жилищно-коммунальные услуги, ремонт (в том числе капитальный) общего имущества, реконструкцию объектов недвижимости и иных установленных общим собранием членом **ЖСК** решений о дополнительных сборах и взносах;

- использования квартиры не по назначению, систематического нарушения прав и интересов соседей, либо бесхозяйственного обращения с жильем, допускающим его разрушение;

- несоблюдения технических, противопожарных и санитарных правил содержания помещения, дома и придомовой территории;

- в иных случаях неподчинения уставу **ЖСК**, нарушения обязанностей члена **ЖСК**, установленных настоящим **Уставом**.

10. Образование и использование средств и фондов ЖСК.

Участие членов ЖСК в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

Средства ЖСК состоят из:

10.1. Вступительных взносов собственников, желающих вступить в члены **ЖСК**.

10.2. Обязательных платежей нанимателей, арендаторов и собственников помещений за управление и эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг.

10.3. Сборов и взносов на новое строительство, реконструкцию жилого дома **ЖСК**.

10.4. Доходов от предпринимательской деятельности.

10.5. Дотаций, передаваемых **ЖСК** государством и муниципалитетом на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на коммунальные услуги, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, иных предусмотренных дотаций.

10.6. Средств образованных специальных фондов, прочих поступлений, в том числе, полученных в качестве дара, пожертвования или иных благотворительных

источников, спонсорской помощи, гранта, бюджетных средств за победы в конкурсах и т.д.

Все собираемые средства **ЖСК** вносятся на соответствующий счет в банке, могут храниться на различных счетах, в том числе, и валютном, и учитываются при формировании бюджета (сметы) на текущий год и на перспективу.

10.7. По решению общего собрания **ЖСК** может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги, размещать на банковские депозиты либо пускать их в оборот иным способом.

10.8. По решению общего собрания **ЖСК** может образовывать специальные фонды, формируемые и расходуемые на цели, предусмотренные настоящим **Уставом** (фонд амортизационных отчислений на капитальный ремонт, резервный фонд, фонд социальной помощи, организационный фонд и т.д.). Порядок образования этих фондов, их размеры, источники формирования и порядок расходования определяется общим собранием членов **ЖСК**.

10.9. Собственники помещений оплачивают содержание и ремонт общего имущества, управление им, другие эксплуатационные расходы, налог на недвижимое имущество (в том числе, земельные платежи) пропорционально общей площади принадлежащих им помещений.

10.10. Собственники жилых и нежилых помещений оплачивают водо-, тепло-, газовое, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставляемые им коммунальные и прочие услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных и прочих услуг нанимателями и арендаторами помещений.

10.11. По мере необходимости покрытия расходов **ЖСК** правление может произвести специальные начисления, сборы, дополнительный взнос для уплаты собственниками. Если сумма таких сборов превышает 10% бюджета **ЖСК** на текущий финансовый год, такие сборы должны быть утверждены общим собранием.

10.12. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета (сметы) **ЖСК** определяет обязанности каждого собственника помещения в отношении расходов и специальных сборов и определяет время и процедуру их взимания.

10.13. Все собственники помещений обязаны вносить платежи и взносы в следующем порядке:

- доля общих расходов должна выплачиваться не позднее 10-го числа месяца, следующего за текущим, в виде ежемесячных платежей, равных 1/12 годовой суммы, определяемой утвержденным общим собранием бюджетом (сметой);

- если иное не предусмотрено решением общего собрания, специальные взносы должны выплачиваться вместе с платежом доли общих расходов;

- специальные расходы, которые включены в бюджет (смету) **ЖСК**, отчисления в образованные фонды оплачиваются в порядке и в сроки, установленные для сборов общих расходов;

- дополнительный взнос на покрытие убытков, образовавшихся по итогам финансового года, должен быть внесен вместе с платежом доли общих расходов в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса общим собранием членов **ЖСК**;

- пени за просрочку всех видов платежей вносятся после их расчета банком плательщика или **ЖСК** вместе с очередным платежом.

10.14. Правление **ЖСК** рассматривает заявления собственников помещений о причинах образовавшейся задолженности по платежам и вправе освободить их от уплаты пени.

11. Органы управления и контроля

11.1. Органами управления **ЖСК** являются:

- Общее собрание членов **ЖСК**;

- Правление и Председатель правления **ЖСК**.

11.2. Высшим органом управления **ЖСК** является Общее собрание его членов.

11.3. Исполнительным и постоянно действующим органом управления **ЖСК** является **Правление**.

11.4. Постоянно действующим органом контроля **ЖСК** является **Ревизионная комиссия**.

12. Общее собрание членов **ЖСК**

12.1. Для решения вопросов, относящихся к владению, пользованию и распоряжению общим имуществом **ЖСК** собирается **общее собрание** членов кооператива. Порядок созыва, ведения и принятия решений общим собранием членов **ЖСК** определяется действующим законодательством и **Уставом**.

12.2. Каждый член **ЖСК** обладает на общем собрании количеством голосов согласно количеству принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, имея в виду, что на каждое помещение приходится один голос.

12.3. Годовое собрание членов **ЖСК** созывается не позднее, чем через 60 дней после окончания финансового года. Дата проведения годового собрания не связывается со сдачей годового отчета в налоговые органы.

Внеочередное Собрание может быть созвано по инициативе председателя правления, членов **ЖСК**, обладающих 20 и более процентами голосов от общего числа голосов в **ЖСК**, а также по инициативе ревизионной комиссии, органа местного самоуправления или лица, им уполномоченного.

12.4. Уведомление о проведении собрания направляется в письменной форме и вручается каждому члену **ЖСК** под расписку, либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом **ЖСК** в соглашении о передаче прав по управлению общим имуществом. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

В уведомлении и объявлении о проведении собрания указывается:

- по чьей инициативе созывается общее собрание,
- место и время проведения собрания,
- повестка дня собрания.

12.5. Каждый член **ЖСК** участвует в собрании с правом решающего голоса в соответствии с пунктом 12.2. настоящего **Устава**. Граждане, работающие в **ЖСК** по трудовому договору, контракту или гражданско-правовому договору, могут участвовать в собрании с правом совещательного голоса.

Член **ЖСК** может письменно делегировать свое право голоса на общем собрании членов **ЖСК** доверенному лицу – представителю по доверенности, составленной в письменной форме и подписанной (удостоверенной) председателем правления или нотариально.

12.6. Собрание правомочно, если на нем присутствуют не менее чем 50% членов **ЖСК**.

В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения собрания.

Вновь назначенное собрание может быть созвано не ранее чем через 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

Вновь назначенное собрание правомочно независимо от числа членов **ЖСК**, присутствующих на собрании.

12.7. Член **ЖСК** не вправе принимать участие в голосовании, если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства, или, если решается вопрос об его исключении из членов **ЖСК**.

12.8. Собрание ведет председатель правления или его заместитель.

В случае их отсутствия или, если собрание проводится по инициативе ревизионной комиссии или членов ЖСК, то его ведет председательствующий, избираемый собранием.

12.9. К исключительной компетенции собрания относится решение следующих вопросов:

12.9.1. Внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК, принятие новой редакции Устава.

12.9.2. Решение о реорганизации и ликвидации ЖСК.

12.9.3. Принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге, взятии в аренду или передаче либо приобретении иных прав на имущество ЖСК членами кооператива или третьими лицами, о предоставлении сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в жилом комплексе дома.

12.9.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой) и возведением новых хозяйственных построек, гаражных автостоянок, других сооружений, а также ремонте недвижимого имущества домовладения.

12.9.5. Принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

12.9.6. Определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ЖСК.

12.9.7. Принятие решений о переводе свободных денежных средств в ценные бумаги или другие вложения (инвестиции).

12.9.8. Избрание председателя, правления и ревизионной комиссии (ревизора).

12.9.9. Принятие решений о передаче части или всех прав по управлению управляющему (физическому или юридическому лицу), имеющему лицензию на управление, если этого требует действующее законодательство.

12.9.10. Утверждение кандидатуры управляющего, представленной правлением.

12.9.11. Введение ограничений на использование общего имущества.

12.9.12. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана (сметы расходов и доходов) и отчета о его выполнении.

12.9.13. Определение размеров обязательных взносов и платежей членов ЖСК и домовладельцев, не являющихся членами ЖСК.

12.9.14. Образование специальных фондов ЖСК.

12.9.15. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления, ревизионную комиссию (ревизора).

12.9.16. Принятие и изменение по представлению правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала, должностных инструкций, положения об оплате труда бухгалтера, управляющего, обслуживающего персонала.

12.9.17. Определение размера вознаграждения председателю правления, членам правления, другим выбранным членам комиссий ЖСК.

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

12.11. Решения по вопросам, отраженным в пунктах 1)...7) принимаются квалифицированным большинством в 2/3 голосов от общего числа членов ЖСК, по остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов присутствующих на собрании членов ЖСК.

При отсутствии на собрании квалифицированного большинства, признаваемым настоящим Уставом, которое было бы правомочным в отношении обсуждаемых вопросов, решение может быть принято путем письменного опроса членов ЖСК. В этом случае голосование («за», «против», «воздержался») подтверждается подписью голосовавшего под текстом проекта решения, ранее утвержденным правлением и заверенного печатью. Проект решения должен быть приведен на каждом листе подписей. Каждый лист должен удостоверяться подписью председателя правления и печатью ЖСК.

Организация поименного голосования производится правлением. Письменный опрос оформляется протоколом общего собрания.

12.12. Никакие иные опросы членов **ЖСК** по вопросам уставной деятельности, относящиеся к компетенции собрания или правления **ЖСК**, несогласованные с правлением или проводящиеся самовольно инициативной группой или любым домовладельцем без уведомления правления, как и решения, принятые на основании таких опросов, не имеют юридической силы и не подлежат исполнению.

12.13. Результаты голосования, проведенного в соответствии с настоящим Уставом, являются обязательными для всех членов **ЖСК** во всех случаях, в том числе и для тех членов **ЖСК**, которые не принимали участия в голосовании (независимо от причины).

13. Правление **ЖСК**

13.1. Правление **ЖСК** осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива.

Правление подотчетно общему собранию членов **ЖСК** и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности **ЖСК**, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции собрания.

13.2. Правление **ЖСК** в количестве не менее трех членов избирается собранием из числа членов **ЖСК**.

Кандидатуры для избрания в состав правления могут предлагаться любым членом **ЖСК** или уполномоченным им лицом в письменной либо в устной форме на собрании, созванном для избрания членов Правления.

Предложения о выдвижении кандидатов по выборам членов Правления и Ревизионной комиссии **ЖСК** должны содержать следующую информацию:

- сведения об образовании и месте работы кандидата;
- биографические сведения о кандидате, а именно: возраст, место рождения, семейное положение и т.п.;
- письменное согласие кандидата баллотироваться на должность в органах управления и контроля **ЖСК**.

Процедура ведения выборов членов Правления утверждается на общем собрании. Голосование производится поименно по каждой кандидатуре.

13.3. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- соблюдение **ЖСК** действующего законодательства и требований Устава;
- контроль своевременного внесения членами кооператива и домовладельцами, не являющимися членами **ЖСК**, всех установленных взносов и платежей;
- составление годового финансово-хозяйственного плана, бюджета, смет и отчетов по их исполнению и представление их для утверждения собранию;
- использование средств **ЖСК** в соответствии с утвержденным собранием бюджетом (сметой расходов);
- принятие решений о найме и увольнении рабочих и служащих для обслуживания домовладения;
- организация и проведение конкурсов по выбору организаций для содержания, обслуживания и ремонта, в том числе капитального, недвижимого имущества в домовладении;
- выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту недвижимого имущества;
- рассмотрение и принятие решений о заключении договоров на управление, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме, контроль исполнения договоров;
- рассмотрение и принятие решений о заключении других договоров на оказание услуг и договоров, связанных с предпринимательской (хозяйственной) деятельностью **ЖСК**;

- осуществление текущего надзора за техническим, санитарным, экологическим, противопожарным состоянием домовладения;
- создание общественных комиссий (санитарной, конфликтной и т.д.);
- рассмотрение жалоб членов ЖСК и других собственников, членов их семей, нанимателей и арендаторов;
- представительство ЖСК во взаимоотношениях с третьими лицами;
- ведение списка членов ЖСК и других собственников, учет членов ЖСК, имеющих право на получение льгот по оплате коммунальных услуг, технического обслуживания или нуждающихся в иных формах социальной поддержки;
- ведение картотеки собственников помещений;
- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- хранение документов ЖСК в соответствии с установленными правилами хранения;
- созыв и организация проведения общего собрания членов ЖСК, подготовка всех вопросов, внесенных в повестку дня собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава.

13.4. Заседания правления проводятся его председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца. Если заседания правления проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично с указанием повестки дня, времени и места проведения заседания не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

13.5. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения правления принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления.

13.6. Член правления, в том числе и председатель правления, выбывший из членов ЖСК по причине отчуждения права собственности на помещение в доме ЖСК, другим причинам, автоматически теряет право быть членом правления, председателем правления.

13.7. Любой член правления, не несущий материальной ответственности, может выбыть из состава правления по причине, признанной правлением уважительной, по письменному заявлению.

13.8. Вакансии в правлении, возникающие по любой из причин, могут быть заполнены по решению, созданного для этой цели заседания правления в любое время после возникновения такой вакансии путем кооптации (назначения) или созыва для довыборов собрания. Избранный или назначенный таким образом член правления сохраняет до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

14. Председатель правления

14.1. Председатель правления избирается сроком на два года из числа членов Правления.

14.2. Председатель возглавляет работу Правления и обеспечивает выполнение решений собрания, имеет право издавать приказы, давать указания и распоряжения, которые обязательны для исполнения всеми должностными лицами ЖСК.

14.3. Председатель действует от имени ЖСК в пределах своей компетенции без доверенности; он подписывает платежные документы, хозяйственные договоры, в том числе, на техническое обслуживание и ремонт, оказание коммунальных и других видов услуг, открывает расчетный счет в банке, контролирует своевременность и полноту оплаты налогов, представляет интересы ЖСК в суде, в органах власти и государственного управления, совершает сделки и заключает договоры, которые не подлежат обязательному одобрению правлением или собранием в соответствии с законодательством Российской Федерации, г. Москвы и Уставом.

14.4. Председатель Правления при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение правления общему собранию или в суде.

14.5. Председатель рассматривает заявления членов ЖСК.

15. Ревизионная комиссия (Ревизор)

15.1. Для осуществления контроля деятельности ЖСК собрание избирает Ревизионную комиссию (Ревизора).

В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены правления. Количественный состав ревизионной комиссии определяет собрание.

15.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, избирает из своего состава Председателя ревизионной комиссии.

15.3. Ревизионная комиссия (Ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже одного раза в год,

- проверяет деятельность правления и/или управляющего, годовой отчет и баланс,

- представляет собранию заключение по бюджету (сметам), годовому отчету и размерам платежей и взносов,

- отчитывается перед собранием о своей деятельности,

- при обнаружении финансовых нарушений созывает, в случае необходимости, внеочередное собрание.

Председатель правления обязан обеспечить ревизионной комиссии свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности ЖСК.

16. Реорганизация и ликвидация ЖСК

16.1. Ликвидация и реорганизация ЖСК производится на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

16.2. ЖСК ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе:

- по решению общего собрания членов ЖСК - в случае физического уничтожения недвижимого имущества ЖСК;

- в связи с финансовой несостоятельностью ЖСК и объявлением о своем банкротстве;

16.3. При ликвидации ЖСК недвижимое и иное имущество, оставшиеся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяются между членами ЖСК в соответствии с Уставом.

Председатель собрания
ЖСК «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ»



В.М. Немчинов


Секретарь собрания



К.А. Новиков

Протокол собрания
ЖСК «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ» № 02 от «06» марта 2010 года.

Председатель правления
ЖСК «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ»



Н.К. Боев



РЕШЕНИЕ

Межрайонная инспекция ФНС России № 44
г. Москва

по рассмотрению разногласий между органами
ИФНС № 44 и адресанта регистрационного

25 АВГ 2010

ОГРН 102 7739191941
ГРН 210 7748569674

Оригинал документа хранится в регистрирующем
органе

ЗАМ. НАЧ. ОТДЕЛА

должность уполномоченного лица

ПЕТУШКИНА И.С.А.



Всего пронумеровано,
проиндексировано и
сверлено пометкой
(вместо десяти 6)



Председатель правления
ИФНС «МАСТЕРА ЭСТРАДЫ»
И.К. Боев

