



УТВЕРЖДЕН
Протокол №1 от 07.05.2013 г.
Общего собрания
членов жилищно-строительного
кооператива «Каскад»

У С Т А В

Жилищно-строительного кооператива «Каскад»

2013 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Жилищно-строительный кооператив «Каскад» именуемый в дальнейшем «ЖСК», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2 Полное фирменное наименование - Жилищно-строительный кооператив «Каскад»;

краткое наименование – ЖСК «Каскад»

место нахождения: 143217, Московская область, Можайский район, поселок Колычево, ул. Первомайская д.19.

2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК

2.1 ЖСК является добровольным объединением собственником (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в жилом доме, созданное в целях:

реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим имуществом;

сохранения и приращения недвижимости в жилищно-строительном кооперативе;

распределения между членами жилищно-строительного кооператива обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

обеспечения соблюдения членами жилищно-строительного кооператива и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещении, зданий и сооружений;

заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

исполнения обязательств, принятых по договорам;

проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

получения и использования на нужды жилищно-строительного кооператива в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и разделом 6 настоящего устава;

представления общих интересов членов жилищно-строительного кооператива в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

защиты прав и интересов членов жилищно-строительного кооператива.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ЖИЛИЩНО - СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

3.1 Жилищно-строительный кооператив «Каскад» является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским кодексом РФ, жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений — также законодательными актами субъектов РФ и уставом ЖСК «Каскад».

3.2. Жилищно-строительный кооператив «Каскад» является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетным и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Жилищно-строительный кооператив «Каскад» может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Жилищно-строительный кооператив «Каскад» не отвечает по обязательствам своих членов. Члены жилищно-строительного кооператива не несут ответственности по обязательствам ЖСК «Каскад».

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОМ КООПЕРАТИВЕ

4.1. Объектами собственности членов жилищно-строительного кооператива «Каскад» являются жилыми помещения (квартира, комнаты в квартирах) и нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены жилищно-строительного кооператива «Каскад» осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены ЖСК «Каскад» владеют, пользуются и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжаются общим

имуществом в жилищно-строительном кооперативе «Каскад» находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам ЖСК «Каскад», не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов жилищно-строительного кооператива «Каскад» на помещения в ЖСК «Каскад».

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов «Каскад» принятого в соответствии с уставом ЖСК «Каскад», могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределы или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания жилищно-строительного кооператива «Каскад» отчуждение или передача в пользование, которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

4.7. Доля члена жилищно-строительного кооператива в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяется для каждого члена жилищно-строительного кооператива его доля в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов «Каскад» не установлено иное, долю(количество) голосов на общих собраниях членов «Каскад». Доля участия каждого члена жилищно-строительного кооператива пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в ЖСК «Каскад», которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов жилищно-строительного кооператива «Каскад».

4.8. Доля участия члена ЖСК «Каскад» - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4.9. Доля участия по соглашению членов ЖСК «Каскад» может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей членов жилищно-строительного кооператива в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.11. Недвижимое имущество, приобретаемое жилищно-строительным кооперативом по основаниям, предусмотренным законом, является

имуществом, находящимся в общем долевой собственности членов ЖСК «Каскад».

4.12. Любой член жилищно-строительного кооператива (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы; установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

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

сведения о залоге помещений;

сведения о страховании общего имущества в ЖСК «Каскад»;

данные действующего бюджета и финансового отчета ЖСК «Каскад»;

сведения о любых известных капитальных затратах, которые ЖСК «Каскад» собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того в дополнение к этим сведениям представляются копия устава ЖСК «Каскад» и сведения о его обязательствах перед жилищно-строительным кооперативом «Каскад».

4.13. Члены жилищно-строительного кооператива несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с настоящим уставом, и соглашениями между ними.

4.14. Не использование членом жилищно-строительного кооператива принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в жилищно-строительном кооператива «Каскад».

4.15. Отдельные объекты общего имущества в ЖСК «Каскад», включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который установлены сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решений суда.

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ «КАСКАД», УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1 Средства жилищно-строительного кооператива «Каскад» состоят из:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов жилищно-строительного кооператива;

доходов от хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива, направленных на осуществление целей и задач жилищно-строительного кооператива;

платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;

передаваемых жилищно-строительным кооперативам установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельных категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

прочих поступлений.

5.2. По решению общего собрания жилищно-строительный кооператив имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами ЖСК «Каскад».

5.3. По решению общего собрания жилищно-строительный кооператив может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе ЖСК «Каскад» задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.4. Жилищно-строительный кооператив обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов ЖСК «Каскад» и самого жилищно-строительного кооператива «Каскад», а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам ЖСК «Каскад», если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и «Каскад» или организацией, и управляющей общим имуществом в ЖСК «Каскад» на основе которого создан жилищно-строительный кооператив.

5.5. Члены жилищно-строительного кооператива оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности.

5.6. Члены жилищно-строительного кооператива оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.7. Начисления и сборы с членов жилищно-строительного кооператива на любые дополнительные расходы ЖСК «Каскад» правление может производить при условии утверждения их общим собраниям.

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета ЖСК «Каскад» определяет обязанности всех членов жилищно-строительного кооператива в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9. Члены жилищно-строительного кооператива обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов жилищно-строительного кооператива.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

6.1. ЖСК «Каскад» как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям жилищно-строительного кооператива, и лишь поскольку, поскольку это служит достижению целей создания жилищно-строительного кооператива в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и уставом.

6.2. Для достижения своих целей жилищно-строительный кооператив может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в ЖСК «Каскад»

эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в ЖСК «Каскад»

сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав ЖСК «Каскад» и находящегося в собственности жилищно-строительного кооператива, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества ЖСК «Каскад» и улучшения общего имущества;

иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом ЖСК «Каскад».

6.3. Жилищно-строительный кооператив не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренным уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива, используется для оплаты общих расходов или, по решению, общего собрания членов жилищно-строительного кооператива, направляется в специальные Фонды расходуемые на цели, соответствующие задачам ЖСК «Каскад» указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности жилищно-строительного кооператива, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

7. ЧЛЕНСТВО В ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОМ КООПЕРАТИВЕ.

7.1. Членами жилищно-строительного кооператива являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в ЖСК «Каскад» и которые в установленном законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

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

7.3. Членство в жилищно-строительном кооперативе возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации жилищно-строительного кооператива в установленном порядке.

7.4. Интересы несовершеннолетних членов жилищно-строительного кооператива представляют их родители опекуны или попечители. В случаях предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов жилищно-строительного кооператива производится с согласия органов опеки и попечительства

7.5. Член ЖСК «Каскад», систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующим своими действиями достижению целей ЖСК «Каскад» может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке установленном законодательством.

7.6. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в ЖСК «Каскад» прекращается.

7.7. При реорганизации юридического лица - члена ЖСК «Каскад» либо смерти гражданина - Члена ЖСК «Каскад» их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов ЖСК «Каскад» с момента возникновения права собственности на имущество в жилищно-строительном кооперативе.

7.8. Член ЖСК «Каскад» вправе с учетом требований законодательства устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и распоряжения в пределах установленных действующим законодательством Российской Федерации

7.9. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены жилищно-строительного кооператива обязаны выполнять законные требования жилищно-строительного кооператива.

8 ПРАВА ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

8.1. Жилищно-строительный кооператив «Каскад» имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам жилищно-строительного кооператива в пределах установленных действующим законодательством Российской Федерации и уставом ЖСК «Каскад»

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в жилищно-строительном кооперативе, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ЖСК «Каскад» получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.3. Определять бюджет жилищно-строительного кооператива на год, включаю необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие

установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом жилищно-строительного кооператива цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета ЖСК «Каскад» размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

8.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам.

8.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

8.1.7. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям гражданам обменивать, сдавать в аренду передавать по договору найма оборудование инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды жилищно-строительного кооператива, если они изношены или морально устарели.

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности переданные жилищно-строительному кооперативу в управление.

8.1.9. Выбирать, в том числе на конкурсной основе управляющего и/ или управляющую организацию, а также подрядчиков предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие уставу ЖСК «Каскад».

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, жилищно-строительный кооператив может:

предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения находящиеся в собственности ЖСК «Каскад»;

получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

совершать иные действия и совершать сделки отвечающие целям и задачам жилищно-строительного кооператива.

8.3. В случае неисполнения членами ЖСК «Каскад», их обязанностей по участию в общих расходах жилищно-строительного кооператива, ЖСК «Каскад» вправе предъявить членам жилищно-строительного кооператива в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством уставом или общим собранием членов ЖСК «Каскад».

9. ОБЯЗАННОСТИ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

9.1. Жилищно-строительный кооператив обязан:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава ЖСК «Каскад».

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

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами жилищно-строительного кооператива их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в ЖСК «Каскад».

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в ЖСК «Каскад».

9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством уставом решениями общего собрания.

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК «Каскад» при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в жилищно-строительном кооперативе.

9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом ЖСК «Каскад» интересы членов ЖСК «Каскад» в жилищных отношениях собственности, а так отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10 ПРАВА ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

10.1. Член жилищно-строительного кооператива «Каскад» имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами ЖСК «Каскад», распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности жилищно-строительного кооператива как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления ЖСК «Каскад».

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК «Каскад», устраниению недостатков в работе его органов.

10.1.4. Возмещать за счет средств ЖСК «Каскад» расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности жилищно-строительного кооператива, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.6. Производить через расчетный счет ЖСК «Каскад» оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов ЖСК «Каскад».

10.1.7. Сдавать принадлежащими ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом жилищно-строительного кооператива.

11.ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

11.1. Член жилищно-строительного кооператива «Каскад» обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава ЖСК «Каскад», решения общего собрания членов: строительного кооператива и правления жилищно-строительного кооператива.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания домов и придомовой территории.

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов необходимых для затрат, связанных со строительством, реконструкцией содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг вносить целевые специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов ЖСК «Каскад».

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

11.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием ЖСК «Каскад» необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и \или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может причинен недвижимому имуществу.

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

11.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом жилищно-строительного кооператива или решением общего собрания членов ЖСК «Каскад».

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом ЖСК «Каскад».

12.ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

12.1 Органами управления жилищно-строительного кооператива «Каскад» являются:

Общее собрание членов ЖСК «Каскад»

Правление ЖСК «Каскад»

12.2. Высшим органом управления ЖСК «Каскад» является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью ЖСК «Каскад» осуществляется правлением жилищно-строительного кооператива.

12.3. Органом контроля ЖСК «Каскад» является ревизионная комиссия.

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

13.1. Годовое общее собрание членов ЖСК «Каскад» созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов ЖСК «Каскад» может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества обладающих 10% и более голосов общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов жилищно-строительного кооператива направляется в письменной форме и вручается каждому члену жилищно-строительного кооператива под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу указанному в письменном виде членом ЖСК «Каскад». Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов ЖСК «Каскад». В уведомлении о проведении общего собрания указывается

по чьей инициативе созывается общее собрание;

место и время проведения собрания;

повестка дня собрания.

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

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

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены жилищно-строительного кооператива, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов жилищно-строительного кооператива. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены жилищно-строительного кооператива кроме случаев, предусмотренных п. 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

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

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

Результаты голосования являются обязательными для всех членов жилищно-строительного кооператива в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав ЖСК «Каскад».

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации ЖСК «Каскад».

13.7.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ЖСК «Каскад» домовладельцам или третьим лицам предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в жилищно-строительном кооперативе.

13.7.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой) возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в ЖСК «Каскад».

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

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК «Каскад».

13.7.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.7.8. Избрание правления, председателя правления и ревизионной комиссии переизбрание председателя освобождение его от полномочий.

13.7.9. Утверждение годового финансово - хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера периодичности обязательных платежей и взносов членов ЖСК «Каскад».

13.7.11. Образование специальных фондов ЖСК «Каскад», в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

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

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

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления ЖСК «Каскад» Уставом жилищно-строительного кооператива к компетенции общего собрания членов ЖСК «Каскад» может быть также отнесено решение иных вопросов.

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

13.9. По вопросам, отнесенными к компетенции общего собрания в соответствии с п.п.13.7.1-13.7.6, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов жилищно-строительного кооператива.

14. ПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

14.1. Руководство текущей деятельностью жилищно-строительного кооператива осуществляется правлением ЖСК «Каскад» вправе принимать решения по всем вопросам деятельности жилищно-строительного кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК «Каскад». Правление является исполнительным органом, подотчетным общему собранию членов жилищно-строительного кооператива.

14.2. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30% площади всех помещений в ЖСК «Каскад», представитель соответствующего члена жилищно-строительного кооператива входит в правление ЖСК «Каскад» в обязательном порядке.

14.3. Правление ЖСК «Каскад» и председатель правления избираются из числа членов жилищно-строительного кооператива общим собранием членов жилищно-строительного кооператива Каскад». Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.4. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок, установленный уставом ЖСК «Каскад» но не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам — членам жилищно-строительного кооператива не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены ЖСК «Каскад» могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу.

14.5. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов

14.5.1. Соблюдение жилищно-строительным кооперативом действующего законодательства и требований устава.

14.5.2. Контроль за своевременным внесением членами ЖСК «Каскад» установленных обязательных платежей и взносов.

14.5.3. Составление годового бюджета ЖСК «Каскад» смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.5.4. Заключение договоров от имени жилищно-строительного кооператива.

14.5.5 Представительство жилищно-строительного кооператива во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.5.6. Управление жилищно-строительным кооперативом или заключение договоров на управление.

14.5.7. Наём рабочих и служащих для обслуживания жилищно-строительным кооперативом и увольнение их.

14.5.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в ЖСК «Каскад».

14.5.9. Ведение списка членов жилищно-строительного кооператива, а также делопроизводства бухгалтерского учета и отчетности.

14.5.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.5.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.

14.5.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава ЖСК «Каскад».

Правление имеет право распоряжаться средствами жилищно-строительного кооператива, находящимися на счете в банке, в соответствии с Финансовым планом.

14.6. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления созданного для этой цели и в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

14.7. Заседание правления созывается его председателем.

14.8. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов жилищно-строительного кооператива, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.9. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены жилищно-строительного кооператива имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.10. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

14.11. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

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

15 ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

15.1 Председатель правления избирается на неограниченный срок. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью жилищно-строительного кооператива и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам жилищно-строительного кооператива. Переизбрание председателя и

освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

15.2 Председатель, действуя от имени ЖСК «Каскад», подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

15.3. Если общее собрание членов ЖСК «Каскад» приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании жилищно-строительного кооператива, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала ЖСК «Каскад», положение об оплате их труда.

16 РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

16.1 Для осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива общее собрание может избирать ревизионную комиссию из числа членов ЖСК «Каскад».

16.2 Ревизионная комиссия избирается общим собранием на срок не более, чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления ЖСК «Каскад».

16.3 Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

16.4 Ревизионная комиссия:

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17 РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

17.1. Реорганизация и ликвидация жилищно-строительного кооператива производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Жилищно-строительный кооператив ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в ЖСК «Каскад».

17.3. При ликвидации жилищно-строительного кооператива недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ЖСК «Каскад» в порядке, установленном законодательством и уставом жилищно-строительного кооператива.

ЗАРЕГИСТРИРОВАН

Межрайонная ИФНС России №21 по Московской области
В Единый государственный реестр юридических лиц
внесена запись "03" 06 2013 года.

ОГРН 1135050013474

Оригинал документа хранится в регистрирующем органе.

Г.А. Губина

Фамилия, имя, отчество

М.П.



Всего прочито и
прокомментировано
16 (шестнадцать) листов

Председатель
и.д.к. "Косаг" Т.А. Губина

Г.А. Губина