

УТВЕРЖДЕНО
Протоколом общего собрания членов ЖСК «Платан-1»

Протокол № ____ от «____» _____ 20__ г.

УСТАВ

ЖИЛИЩНО–СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
«ПЛАТАН-1»

(Новая редакция)

г. Москва
2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
3. ИМУЩЕСТВО ЖСК, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ	5
4. ПРАВА ЖСК.....	6
5. ОБЯЗАННОСТИ ЖСК.....	8
6. ЧЛЕНСТВО В ЖСК	10
7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ЖСК.....	12
8. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ.....	13
9. УПРАВЛЕНИЕ ЖСК	14
10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ЖСК (ОСЧ).....	14
11. ПРАВЛЕНИЕ ЖСК	19
12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК	21
13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (ревизор) ЖСК	23
14. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК.....	25
15. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК.....	26
16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	27

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Платан-1» (далее по тексту - ЖСК) – организован Решениями Исполнительного комитета Москворецкого районного Совета депутатов трудящихся г. Москвы № 50/12 от 27 ноября 1974 г. и № 53/14 от 18 декабря 1974 г.

1.2. Многоквартирные жилые дома (далее по тексту - МКД), расположенные по адресам: г.Москва, Днепропетровская ул., д.37, корп.1 и г.Москва, Днепропетровская ул., д.37, корп.2 были построены с привлечением государственного кредита и личных средств членов ЖСК.

1.3. ЖСК – добровольное объединение граждан (собственников помещений в МКД) и в установленных действующим законодательством Российской Федерации случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения их потребностей в жилье, а также в управлении многоквартирным домом, некоммерческая корпоративная организация (потребительский кооператив).

1.4. Полное наименование ЖСК: Жилищно-строительный кооператив «Платан-1». Сокращенное наименование ЖСК: ЖСК «Платан-1».

1.5. Место нахождения исполнительного органа ЖСК: 117570, Российская Федерация, город Москва, Днепропетровская ул., д.37, корп.2, помещение 181.

1.6. Настоящая редакция Устава разработана и принята в целях его приведения в соответствие с Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.7. Правовое регулирование, содержание и объем правоспособности ЖСК осуществляется с момента государственной регистрации ЖСК в соответствии с Конституцией Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации, нормативно-правовыми актами города Москвы, а также принимаемыми нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления и настоящим Уставом.

1.8. ЖСК создан без ограничения срока деятельности и имеет специальную правоспособность, вправе заниматься видами деятельности, которые соответствуют целям и задачам, ради которых он создан, в том числе:

- не ставит перед собой цели получения прибыли. Предпринимательская деятельность ЖСК может осуществляться лишь для достижения Уставных целей и задач;

- имеет обособленный баланс, расчетные и иные счета в кредитных организациях, печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки, а также может иметь собственный знак и иные средства индивидуализации юридического лица;

- обладает полной хозяйственной самостоятельностью в осуществлении хозяйственной деятельности и покрывает свои издержки за счет членских и иных целевых взносов членов ЖСК, собственников помещений в МКД, кредитования, займов, иных поступлений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- вправе осуществлять страхование имущества на случай его гибели и/или повреждения в результате стихийных бедствий, беспорядков, пожаров, взрывов, наводнений, аварий внутридомовых инженерных систем в порядке и размерах, определяемых на Общем собрании членов ЖСК (далее по тексту – ОСЧ);

- совершает от своего имени любые сделки, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации и настоящему Уставу;

- вправе приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, в пределах своей компетенции.

1.9. ЖСК свободен в определении своей внутренней структуры, целей, форм и методов осуществления своей деятельности в рамках, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Вмешательство органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц в деятельность ЖСК не допускается за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. Члены ЖСК несут субсидиарную ответственность по обязательствам ЖСК путем внесения дополнительных взносов в размере и в срок, установленные ОСЧ в случае, если на ОСЧ утвержден ежегодный баланс ЖСК с образовавшимися убытками.

1.11. ЖСК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, и не отвечает по обязательствам своих членов. Взыскание на имущество ЖСК по обязательствам его членов не допускается.

1.12. Взаимодействие ЖСК со своими членами осуществляется на основании Устава ЖСК и иных локальных актов, утвержденных ОСЧ. ЖСК не заключает с членами ЖСК договоры, в результате которых устанавливаются, изменяются или прекращаются взаимные права и обязанности.

1.13. Любые термины и понятия, используемые в настоящем Уставе и не нашедшие отражения в нем и/или действующем законодательстве Российской Федерации, будут толковаться в соответствии со смыслом, вытекающим из текста настоящего Устава. В случае возникновения каких-либо разногласий относительно толкования термина и/или понятия, используемого в настоящем Уставе, применяться будет то толкование, которое будет определено Правлением ЖСК.

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ЖСК создан для совместного управления общим имуществом МКД, обеспечения согласованного порядка реализации прав собственников помещений МКД, членов ЖСК, по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом МКД, а также для обеспечения его технической эксплуатации, текущего и капитального ремонтов, рационального использования объектов недвижимого имущества ЖСК и всего многоквартирного дома в целом, находящегося в границах общей долевой собственности собственников помещений МКД и в иных целях, установленных действующим законодательством и настоящим Уставом.

2.2. Управление МКД:

2.2.1. Управление МКД – организация работ по эксплуатации, проведению текущего и капитального ремонтов общего имущества, по обеспечению граждан проживающих в МКД, жилищно-коммунальными услугами, организация и контроль финансирования этих работ, а также иные действия, направленные на обеспечение безопасности и комфортности проживания, сохранность оборудования, поддержание стабильного эксплуатационного состояния коммуникаций МКД.

2.2.2. Управление МКД включает в себя определение состава и оценку текущего состояния общего имущества, определение целей управления и планирование их достижения; обеспечение возможности пользования помещениями и общим имуществом МКД; финансирование и реализацию программы развития МКД и иную деятельность, предусмотренную нормативными правовыми актами Российской Федерации по управлению МКД.

2.2.3. Видами деятельности ЖСК являются:

- эксплуатация, техническое обслуживание общего имущества МКД;
- модернизация общего имущества МКД на основе современных технологий и материалов в соответствии с действующими стандартами и правилами.

2.2.4. Техническое обслуживание общего имущества МКД может осуществляться:

- сторонними специализированными организациями;
- специалистами (работниками) ЖСК;
- совместными усилиями специализированных организаций и специалистов (работников) ЖСК.

2.2.5. Порядок технического обслуживания общего имущества МКД, контрагенты и виды договорных отношений с обслуживающими МКД организациями выбираются органами управления ЖСК по итогам анализа рынка данных услуг.

2.3. ЖСК имеет право:

- представлять в установленном действующим законодательством порядке интересы членов ЖСК и/или собственников помещений МКД в государственных структурах органах исполнительной власти, органах местного самоуправления, прокуратуре, судах (в качестве истца, ответчика и третьего лица) и других учреждениях, в рамках управления МКД;

- выступать в роли заказчика работ по содержанию общего имущества и ремонту от имени, за счет, в интересах и по поручению собственников помещений, в том числе заключать договоры, контракты, соглашения с гражданами, индивидуальными предпринимателями и/или юридическими лицами для выполнения уставных целей и обязательств, принятых по договорам;

- разрабатывать и утверждать правила пользования помещениями общего имущества, обеспечивать их соблюдение собственниками помещений, членами их семей, арендаторами (нанимателями) и другими лицами;

- осуществлять функции оператора персональных данных;

- осуществлять найм штатных сотрудников. Организация, оплата, нормирование, совершенствование труда всех категорий работников, занятых на работах в ЖСК, производится согласно действующим нормативным документам, в т.ч. методическим рекомендациям для работников жилищно-коммунального хозяйства (далее по тексту – ЖКХ);

- обеспечивать выполнение обязательств по договорам с ресурсоснабжающими организациями (далее по тексту – РСО), заключенным от имени собственников, при этом ЖСК не является абонентом жилищно-коммунальных услуг (далее по тексту – ЖКУ);

- выполнять роль агента между РСО и потребителями ЖКУ – проживающими гражданами;

- обеспечивать предоставление собственникам помещений ЖКУ РСО, однако ЖСК не выступает в качестве субпродавца названных услуг;
- выступать как организация-оператор ЖКУ и отвечает за надлежащее состояние внутридомовых инженерных систем, аккумулирует денежные средства собственников помещений для последующего перечисления собранных средств РСО;
- ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет, а также раскрывает информацию о своей деятельности, в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- осуществлять иную хозяйственную деятельность в пределах, предусмотренных федеральными законами, нормативными и правовыми актами г.Москвы и настоящим Уставом;
- как объединение членов ЖСК, а также собственников помещений МКД, одновременно является и заказчиком, и исполнителем. Совмещение в одном лице двух функций не позволяет ЖСК оказывать какие-либо услуги самому себе.

2.4. Все доходы, полученные ЖСК, могут быть использованы только на цели его деятельности, предусмотренные настоящим Уставом (в т.ч. на реализацию программ развития МКД, ресурсосбережения) и не подлежат распределению между членами ЖСК, за исключением случаев ликвидации юридического лица.

3. ИМУЩЕСТВО ЖСК, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. ЖСК является собственником имущества, переданного ему в качестве вступительных, паевых, членских, целевых (дополнительных) взносов, целевого финансирования (целевых отчислений), а также созданного и приобретенного им в результате осуществления своей деятельности.

ЖСК осуществляет владение, пользование и распоряжение своим имуществом в соответствии с его назначением и только для осуществления Уставных целей и задач.

3.2. Все члены ЖСК, выплатившие паевой взнос полностью, приобрели право собственности на жилое помещение МКД и долю в праве общей собственности на общее имущество МКД, которая пропорциональна размеру общей площади жилого.

3.3. Все паевые взносы, за жилые помещения, были выплачены полностью по состоянию на 01 января 1992 г.

3.4. Члены ЖСК, став собственниками помещений, продолжают оставаться членами ЖСК и участвуют своими средствами в совместном управлении комплексом недвижимого имущества МКД.

3.5. Состав общего имущество определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, при этом:

3.5.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т.ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены МКД;

3.5.2. Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг и/или РСО, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

3.6. Имущество, приобретенное или созданное за счет средств ЖСК, является собственностью ЖСК, как юридического лица.

3.7. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры, крыши, технические этажи и подвалы; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; а также внутридомовое инженерное оборудование, находящееся за пределами 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 МКД, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников помещений.

3.8. В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД не входят:

- Ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого помещения, домофонных систем, установленных собственниками помещений на этаже самостоятельно, другого оборудования, которое не является элементом общей долевой собственности;

- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- и иные услуги, не включенные нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации и/или иными государственными органами в перечень услуг по содержанию общего имущества.

3.9. Отсутствие заключенного договора между собственником помещения и ЖСК, не предоставление исполнительному органу ЖСК сведений, позволяющих определить объемы и размеры полученных услуг, неиспользование собственником помещений общего имущества не освобождает собственников помещений от обязанности нести расходы по содержанию общего имущества.

3.10. Проведение базовых работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества и инженерного оборудования МКД, которые, согласно действующему законодательству являются обязательными, не требуют решения ОСЧ и составления отдельных смет на эти работы и услуги.

3.11. Переустройство и/или перепланировка объектов общего имущества с целью изменения их функционального назначения и переоформления в помещение иного использования, производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения на ОСЧ.

3.12. Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения с согласия собственников помещений МКД, оформленного в виде решения ОСЧ.

3.13. Формирование земельного участка, необходимого для эксплуатации МКД, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.14. Любой собственник МКД, не уполномоченный на то ОСЧ, вправе в индивидуальном порядке обратиться в соответствующие органы с заявлением о формировании земельного участка в нормативных размерах.

3.15. Заявление собственника является основанием для осуществления формирования земельного участка и проведение его государственного кадастрового учета.

4. ПРАВА ЖСК

4.1. В случаях, если это не противоречит действующему законодательству, не нарушает права и законные интересы собственников помещений МКД, на основании решения ОСЧ ЖСК **вправе**:

- выполнять функции управляющей организации;
- принимать решения о реконструкции помещений, находящихся в собственности ЖСК, о капитальном ремонте общего имущества ЖСК, о перестройке помещений, относящихся к общему имуществу;
- принимать решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД ЖСК, в т. ч. об установлении ограниченного пользования им;

– иметь в собственности помещения и использовать их для размещения подразделений ремонтных и/или жилищно-эксплуатационных предприятий или организаций, созданных для этих целей;

– принимать в качестве благотворительных взносов жилую и/или иную недвижимость, права на жилую и/или иную недвижимость, денежные средства, иное имущество, в т.ч. имущественные права;

4.2. Осуществлять самостоятельное содержание, ремонт и обслуживание общего имущества МКД через исполнительный орган ЖСК на основании решения органов управления ЖСК.

4.3. Разрабатывать и внедрять перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества МКД, в том числе заключать договора на энергетическое обследование МКД с использованием средств ЖСК.

4.4. Разрабатывать финансовый план, в т.ч. определять расходы на модернизацию, содержание, сохранение и ремонт общего имущества МКД; определять затраты на текущий, капитальный ремонты и реконструкцию МКД, устанавливать размер специальных взносов и отчислений в образованные фонды, расходов на другие цели и задачи.

4.5. Разрабатывать, утверждать, применять учетную политику ЖСК, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, национальными и отраслевыми стандартами, а также локальными документами ЖСК.

4.6. Определять порядок внесения единовременных целевых, ежемесячных членских и иных взносов.

- 4.7. Осуществлять начисление, корректировку, сбор и перечисление обязательных платежей, целевых взносов обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.
- 4.8. Разрабатывать предложения для собственников помещений по развитию МКД, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, ресурсосбережению, а также проводить расчет расходов на их проведение.
- 4.9. Устанавливать на основе принятого финансового плана размер единовременного организационно–вступительного членского взноса, а также размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения МКД в зависимости от его доли в праве общей собственности на общее имущество и количества граждан, фактически проживающих в его жилом помещении.
- 4.10. Организовывать и осуществлять проверку состояния общего имущества МКД.
- 4.11. Нести ответственность за сохранность документации (разрешительной, проектной, технической, управленческой, финансово-хозяйственной, по личному составу и др.). Передавать документы на государственное хранение, а также хранить их по месту нахождения исполнительного органа ЖСК. Обрабатывать персональные данные в целях реализации социальной, экономической и налоговой политики.
- 4.12. Устанавливать правила внутреннего трудового распорядка в локальных нормативных документах в соответствии с действующим трудовым законодательством Российской Федерации.
- 4.13. Направлять доход, полученный от хозяйственной деятельности, на содержание МКД, внутридомового инженерного оборудования, оплату труда работников ЖСК.
- 4.14. Пользоваться банковскими кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.15. Продавать и передавать во временное пользование, принадлежащее ЖСК имущество.
- 4.16. Устанавливать любые запирающие устройства, охранную сигнализацию, приборы видеонаблюдения, полнофункциональную систему контроля въезда/выезда автотранспорта с земельного участка МКД с целью обеспечения сохранности общего имущества МКД в порядке определенным действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.17. Приобретать и доукомплектовывать средства пожаротушения; предоставлять в территориальный отдел структурного подразделения МЧС декларацию пожарной безопасности, в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащую расчет оценки пожарного риска; проводить мероприятия в обеспечение пожарной безопасности МКД.
- 4.18. Проводить от имени и за счет собственников помещений МКД регистрацию и страхование эксплуатации лифтов и соответствующего оборудования.
- 4.19. Осуществлять страхование общего имущества МКД, а также гражданскую ответственность ЖСК при реализации Уставной деятельности.
- 4.20. Предоставлять в пользование конструктивные элементы дома специализированным организациям–операторам, провайдером информационно-телекоммуникационных сетей на основе возмездного партнерского договора при условии соблюдения технических требований к оборудованию, установленному в МКД ЖСК. Организация оператор–провайдер вправе осуществлять свою деятельность при условии добровольного подключения большинства жителей дома к сетям оператора, что является подтверждением согласия собственников помещений на использование оператором–провайдером общего имущества МКД.
- 4.21. Демонтировать неидентифицированные кабели, провода и оборудование, проложенные и установленные в МКД организациями–операторами в случае отказа заключить партнерские возмездные договоры на использование конструктивных элементов МКД.
- 4.22. Продавать и передавать юридическим и/или физическим лицам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса ЖСК в связи с их физическим и моральным износом.
- 4.23. Оставлять на своем расчетном счете средства, образовавшиеся за счет экономии по любой позиции финансового плана поступлений/расходов. Помещать эти средства в фонд развития ЖСК, резервный фонд, расходовать эти средства на компенсацию расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества; на возмещение убытков, на оплату штрафных санкций.
- 4.24. Устанавливать ответственность членов ЖСК за нарушение условий внесения членских, паевых, целевых и иных взносов, в том числе дополнительных членских взносов, утвержденных решением ОСЧ. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах, ЖСК вправе в судебном порядке потребовать принудительной выплаты указанных средств.

4.25. Размещать на стендах информации и официальном сайте ЖСК сведения о помещениях (№ квартир), владельцы которых не исполнили свои обязательства по оплате ЖКУ и др. обязательных платежей, и по отношению к которым планируются судебные разбирательства с арестом имущества и прочими санкциями, в целях защиты интересов добросовестных граждан.

4.26. Запрашивать у членов ЖСК, собственников помещений, сдающих свои жилые помещения в наем, по договорам безвозмездного пользования, сведения о проживающих лицах и их количестве.

4.27. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных переустройствах и перепланировках помещений; о сдаче в наем помещений.

4.28. Обеспечивать хранение, контроль учета выдачи и приема ключей от технических помещений МКД в течение суток по заявкам обслуживающего персонала и специалистов с записью в журнале выдачи ключей.

4.29. Переводить в установленном жилищным законодательством порядке принадлежащие ЖСК жилые помещения в нежилые для использования под нужды органов управления или социально-бытовые нужды с разрешения ОСЧ ЖСК.

4.30. Совершать иные действия в рамках действующего законодательства Российской Федерации, соответствующие Уставным целям ЖСК. Осуществлять иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5. ОБЯЗАННОСТИ ЖСК

5.1. ЖСК обязан обеспечивать:

– выполнение требований действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Устава;

– надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества МКД. Эту обязанность ЖСК выполняет, выступая от имени, за счет, в интересах и по поручению собственников помещений МКД в качестве заказчика на работы по содержанию, охраны, по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД;

– соблюдение прав и законных интересов собственников помещений МКД при установлении правил, условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей долевой собственностью;

– выполнение всеми собственниками помещений МКД обязанностей по содержанию, сохранению и ремонту в т.ч. капитальному, общего имущества в соответствии с их долями в праве общей долевой собственности;

– участие представителя ЖСК в проведении осмотра технического состояния инженерных систем МКД, в т.ч. лифтов, с целью определения их технического состояния;

– хранение документов ЖСК по месту нахождения своего исполнительного органа в установленном порядке и в течение установленного срока, а также в ячейке банка, либо в другом месте, определяемом органом управления ЖСК;

– правильность начисления платежей за ЖКУ по фактически проживающим гражданам, в случае, если в жилом помещении не установлены ИПУ.

5.2. ЖСК обязан осуществлять:

– обработку персональных данных в целях обеспечения реализации Уставных целей, регистрации и формирования базы данных, необходимых для обслуживания платежей, учета потребителей ЖКУ, регистрации обращений граждан, получения льгот и субсидий, др.;

– сбор ежемесячных членских и/или целевых взносов на оплату расходов в соответствии с решениями ОСЧ; сбор средств собственников помещений, не членов ЖСК;

– приемку работ по заключенным договорам и подписание актов выполненных работ и оказанных услуг;

– контроль использования собственниками помещений в соответствии с их целевым назначением и требованиями действующих нормативных документов, регулирующих использование помещений МКД;

– передачу документации, если на ОСЧ принято решение об изменении способа управления МКД в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

– заключение договоров о передаче функций по управлению, содержанию, обеспечению сохранности и ремонту общего имущества в МКД с собственниками помещений, не членами ЖСК – на условиях, определенных действующим законодательством, настоящим Уставом, с начислением обязательных взносов, платежей с учетом требований Налогового Кодекса Российской Федерации;

– раскрытие информации о деятельности ЖСК, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

5.3. ЖСК обязан требовать:

– своевременного внесения платы за ЖКУ, а также уплаты дополнительных взносов, неустоек (пеней);

– допуска в заранее согласованное с собственником/жильцом время в занимаемое им помещение работников (в т. ч. сотрудников аварийных служб), представителей исполнительного органа ЖСК, представителей жилищной инспекции для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ, проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

5.4. ЖСК обязан проводить:

– плановые и внеплановые технические осмотры конструктивных элементов МКД для установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению в установленном действующем законодательством Российской Федерации порядке;

– текущий, капитальный ремонт (в установленных действующем законодательством Российской Федерации и ОСЧ случаях) общего имущества для устранения физического износа или разрушения целостности, для поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения установленных предельно-допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в т.ч. ограждающих несущих конструкций, лифтов и др. оборудования) в установленном действующем законодательством РФ порядке;

– начисление обязательных платежей с учетом установленных налогов по факту полученного абонентом объема ЖКУ и др. услуг в случае заключения договора о передаче прав на управление, содержание помещений общей долевой собственности или отказа собственника помещений – не члена ЖСК – заключить такой договор или соглашение с ЖСК;

– разъяснительную работу о необходимости своевременной оплаты ЖКУ и о последствиях задержки платежей;

– взыскание задолженности по обоснованно начисленным обязательным платежам с собственников помещений – не членов ЖСК – при отсутствии письменного договора о передаче прав на управление, содержание помещений общей долевой собственности.

5.5. ЖСК обязан информировать собственников помещений:

– о проведении ОСЧ, об открытых заседаниях Правления, о принятых решениях, о программе развития МКД, о плане работ по содержанию и текущему ремонту, о финансовом плане поступлений и расходов на Уставную деятельность, об изменении тарифов и т.п.;

– о договорных отношениях с ресурсоснабжающими и др. организациями, об отношениях с органами государственной власти, с органами местного самоуправления; с правоохранительными органами, судом, прокуратурой, др. организациями в объемах, установленных действующим законодательством Российской Федерации;

– о порядке и условиях внесения целевых обязательных платежей, членских взносов;

– о правилах проживания, пользования помещениями и оборудованием МКД, предоставления коммунальных услуг.

5.6. ЖСК обязан принимать меры для:

– предотвращения и/или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих или препятствующих реализации прав собственников по владению, пользованию и в установленных пределах распоряжению общим имуществом;

– установления причин причинения вреда имуществу собственников помещений;

– истребования в установленном порядке задолженностей с собственников помещений МКД, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по погашению обязательных платежей ЖСК;

– взаимодействия с собственниками помещений, которые допускают задержки платежей (в таком случае сотрудники ЖСК должны проводить беседы, направлять письменные уведомления, звонить, приглашать на заседания Правления);

– приостановления или ограничения подачи потребителю-должнику коммунальных услуг согласно действующим правилам предоставления коммунальных услуг.

5.7. ЖСК должен выполнять иные обязанности в пределах, предоставленных ОСЧ (собственников помещений).

6. ЧЛЕНСТВО В ЖСК

6.1. Членом ЖСК может быть любой собственник жилого помещения МКД, расположенного по адресу ЖСК, предоставивший правоустанавливающие документы на жилое помещение МКД; юридическое лицо; дееспособное физическое лицо, достигшее 18-летнего возраста, признающее Устав ЖСК, принимающее участие в его деятельности, соблюдающее внутренний распорядок МКД, своевременно уплачивающее обязательные платежи.

6.2. Уставные права и обязанности новых членов и членов, ранее состоявших в ЖСК, являются равными. Защита прав и интересов членов ЖСК осуществляется в порядке, установленном законодательством и Уставом ЖСК.

6.3. Число членов ЖСК не может превышать общее количество жилых помещений МКД.

6.4. В случае если помещение принадлежит нескольким сосособственникам на основании права общей или долевой собственности, их общие интересы должен представлять только один, любой собственник этого помещения. Сособственники обязаны принять решение о том, кто будет представлять их интересы, и письменным заявлением известить об этом Правление ЖСК.

6.5. Собственник помещения получает право голоса при принятии решения на Общем собрании с момента вступления в члены ЖСК.

6.6. Физическое лицо, ставшее собственником помещения и желающее вступить в члены ЖСК, подает в Правление заявление с просьбой о приеме в члены ЖСК. К заявлению прилагаются копии документов, удостоверяющих право собственности на помещение МКД ЖСК, квитанция об оплате единовременного организационного–вступительного взноса.

6.7. **Решение о приеме** (или об отказе в приеме) в члены ЖСК принимает Правление при отсутствии задолженности по обязательным взносам ЖСК на момент подачи заявления о приеме в члены ЖСК. Решение о приеме нового члена утверждается на очередном ОСЧ.

6.8. Заявитель признается членом ЖСК при условии выполнения обязательств по уплате единовременного организационного–вступительного взноса, исходя из порядка и способа внесения такого взноса.

6.8.1. Правление ЖСК обязано рассмотреть заявление о приеме в члены ЖСК в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня поступления такого заявления.

6.8.2. Правление ЖСК может отказать в приеме заявления о приеме собственника в члены ЖСК в случае, если:

- заявитель не предоставил комплект документов, указанный в пункте 6.6. настоящего Устава;
 - заявитель не достиг возраста восемнадцати лет;
 - собственник ранее был исключен из членов ЖСК за систематическое невыполнение положений Устава, либо за действия, препятствовавшие достижению целей ЖСК.
- по иным основаниям;

6.8.3. Если собственник помещений не обратится с заявлением о вступлении в члены ЖСК в указанный срок, он обязан заключить с ЖСК договор на обслуживание объекта недвижимого имущества. Цена договора на обслуживание определяется Правлением ЖСК и не может быть менее размера членских и/или целевых взносов, установленных для данного вида объекта недвижимого имущества либо для члена ЖСК, осуществившего отчуждение объекта недвижимого имущества с учетом имеющихся льгот для каждого конкретного случая.

6.8.4. Размер единовременного организационно-вступительного взноса определяется органами управления ЖСК. Указанный взнос не взимается с пережившего одинокого супруга, если этой семьей указанный взнос уже вносился ранее.

В случае смерти члена ЖСК, его признания умершим или безвестно отсутствующим в установленном законом порядке, а также полной или частичной утраты дееспособности членом ЖСК, наследник умершего или лицо, назначенное органом опеки для управления его имуществом, получает права члена ЖСК после принятия решения о его приеме Правлением ЖСК и утверждением его на ОСЧ.

Правление при принятии решения о приеме такого гражданина в члены ЖСК на основании его заявления и в нижнем углу документа делает пометку о внесении единовременного организационно-вступительного членского взноса ранее, указывает точную дату внесения взноса.

6.8.5. По итогам ОСЧ могут быть также установлены иные обязательные взносы и (или) платежи членов ЖСК, их размеры и направления расходования, не предусмотренные настоящим Уставом.

6.8.6. Член ЖСК обязан своевременно информировать ЖСК об изменении каких-либо сведений, относящихся к проживающим, собственникам принадлежащих ему помещений.

6.8.7. В случае увеличения количества фактически проживающих и непредоставления собственником помещений соответствующей информации, ЖСК не несет ответственность за причиненные, в связи с этим убытки и имеет право произвести перерасчет с учетом изменения количества проживающих и начислить пени за неполную уплату обязательных платежей с момента увеличения количества проживающих.

6.8.8. Членство в ЖСК прекращается на основаниях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации, в том числе, но не ограничиваясь по решению суда; с момента утверждения заявления о выходе из числа членов ЖСК; с момента прекращения права собственности на помещения МКД; с момента смерти собственника помещения; с момента ликвидации юридического лица, которое является собственником помещения МКД ЖСК; с момента ликвидации ЖСК как юридического лица.

6.8.9. Член ЖСК вправе в любое время выйти из ЖСК без согласования своего решения с другими членами. Добровольный выход члена из ЖСК осуществляется путем подачи письменного заявления на имя председателя Правления ЖСК.

6.8.10. Заявление члена ЖСК о добровольном выходе из ЖСК должно быть рассмотрено на заседании Правления в срок, не превышающий 10 (десять) рабочих дней со дня поступления заявления о выходе из ЖСК. При этом единовременный членский взнос, взносы в накопительные фонды возврату такому собственнику помещений не подлежат. Решение Правления о прекращении членства в ЖСК утверждается на очередном ОСЧ. Моментом выхода из ЖСК по заявлению собственника считается дата получения заявления о выходе из ЖСК.

6.8.11. В случае выхода или исключения члена ЖСК, имеющего на основании права собственности помещения в МКД, бывший член ЖСК обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента принятия решения органом управления о прекращении его членства заключить с ЖСК договор на обслуживание на условиях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. **Исключение из членов ЖСК** может быть произведено по решению органов управления, если член ЖСК ненадлежащим образом выполняет свои обязанности, либо препятствует своими действиями достижению целей ЖСК, в случае:

- регулярного неисполнения обязанностей, установленных Уставом;
- невозможности осуществления ЖСК своей деятельности или существенного затруднения её осуществления в результате действий (бездействия) такого члена ЖСК;
- систематического разрушения и порчи помещений (целенаправленные действия (бездействия), влекущие повреждения либо уничтожение структурных элементов любого помещения МКД);
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей и других собственников, делающего невозможным для других совместное проживание;
- невыполнения в срок обязательств, установленных ОСЧ и/или Правлением ЖСК;
- причинения своими действиями (бездействием) ущерба имуществу ЖСК и установленного в судебном порядке факта распространения сведений, порочащих деловую репутацию ЖСК, его членов, персонала, органов управления;
- систематического нарушения порядка внесения членских, паевых взносов, обязательных и др. платежей.

Под систематическим нарушением порядка внесения членских, паевых и иных взносов признается:

- нарушение сроков внесения обязательных платежей, членских, паевых взносов, пр. платежей более 5 (Пяти) раз подряд в течение двенадцати месяцев;
- недоплата сумм таких взносов или платежей более 3 (трех) раз подряд в течение двенадцати месяцев; пропуск срока для внесения такого взноса или платежа более чем на три месяца.

Решение Правления об исключении из ЖСК считается принятым, если за него проголосовало не менее двух третей членов Правления ЖСК, которое уведомляет собственника помещения о своем решении.

Решение Правления утверждается на ОСЧ. Споры членов ЖСК, возникающие по поводу их членства и деятельности в ЖСК, рассматриваются Правлением, ОСЧ ЖСК.

В случае отсутствия исключаемого члена ЖСК на заседании Правления, ОСЧ без уважительной причины, Правление, ОСЧ правомочно принять решение о его исключении из ЖСК в его отсутствие.

6.10. Копия решения Правления, ОСЧ об исключении из числа членов ЖСК передается собственнику помещения под расписку при личном приеме.

6.11. Прекращение членства в ЖСК не освобождает выбывшего члена ЖСК от ответственности за неисполненные обязательства перед ЖСК.

7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ЖСК

7.1. Собственники помещений – члены ЖСК вправе:

7.1.1. Участвовать в ОСЧ, голосовать лично или через своих представителей, уполномоченных доверенностью; выбирать форму участия в деятельности ЖСК; избирать и быть избранным в органы управления и контроля ЖСК.

7.1.2. Заменять своих представителей на ОСЧ, письменно уведомив об этом Правление ЖСК не позднее, чем за сутки до даты проведения ОСЧ, лично принимать участие в ОСЧ.

7.1.3. Добровольно выйти из состава членов ЖСК, заключив с ЖСК договор о передаче функций по управлению, содержанию, обеспечению сохранности и ремонту общего имущества МКД.

7.1.4. Вносить конструктивные и мотивированные предложения по совершенствованию деятельности ЖСК, устранению недостатков в работе его управляющих, исполнительных и контролирующих органов.

7.1.5. Поручать ЖСК заключать в интересах членов ЖСК и за их счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по ним. Такие поручения даются Правлению ЖСК путем принятия членами ЖСК решений на ОСЧ в установленном порядке.

7.1.6. Получать информацию о деятельности исполнительного органа, Правления ЖСК в установленных действующим законодательством и настоящим Уставом объеме.

7.1.7. Посещать заседания Правления, если заседание проводится в открытой форме; добросовестно и разумно оказывать содействие органам управления в осуществлении мероприятий, не выходящих за рамки Уставной деятельности.

7.1.8. Не заключать договоры с ЖСК на предоставление коммунальных услуг, агентских договоров, договоров о передаче функций по управлению, содержанию, обеспечению сохранности и ремонту общего имущества МКД, финансирования содержания и ремонта своей доли; взаимодействовать с ЖСК исключительно в рамках Устава, считая его консолидированным договором, и использовать расчетный счет ЖСК для перечисления всех установленных членских и/или целевых взносов, обязательных платежей.

7.1.9. Самостоятельно регистрировать права собственности на жилые помещения в соответствии с действующим законодательством, при условии наличия у граждан прав на паенакопления и полном внесении установленных членских паевых взносов. Принятие решений на ОСЧ о предоставлении таким членам ЖСК права собственности на жилые помещения не требуется.

7.1.10. Поручать ЖСК производить все необходимые действия в отношении лифтов, принадлежащих собственникам помещений на основании права общей долевой собственности, в т.ч. модернизацию, замену оборудования, отдельных элементов, регистрацию в соответствующих органах, заключение самостоятельных договоров на техническое обслуживание со специализированной организацией и капитальный ремонт, назначение ответственного лица за эксплуатацию, страхование ответственности, д.р.

7.1.11. Предоставлять ЖСК на основании письменного согласия свои персональные данные для ведения Уставной деятельности, в т.ч. ведения реестра собственников помещений, членов ЖСК, осуществления расчетов за ЖКУ, паспортной работы и д.р.

7.1.12. Знакомиться с документами, согласно стандарту раскрытия информации, в случае если информация не размещена на официальных обязательных сайтах, информационных стендах.

О времени и дате ознакомления с документами собственник уведомляется представителем ЖСК и согласовывает время, дату ознакомления с документами личной подписью в журнале.

Ознакомление с документами осуществляется в помещении Правления ЖСК без права выноса документов. Собственник, член ЖСК при этом вправе делать собственноручные выписки, не нарушая их целостности, производить фотосъемку указанных документов.

В случае изъятия документов или нарушения их целостности, сотрудником ЖСК составляется акт. Документы восстанавливаются за счет ЖСК, который вправе выставить счет виновному лицу для возмещения понесенных ЖСК дополнительных расходов.

При неуплате выставленного счета расходы по восстановлению считаются задолженностью такого собственника, члена ЖСК. При последующих обращениях документы собственнику, члену ЖСК, выдаются только после оплаты расходов на восстановление изъятого или испорченного документа.

Ознакомившись с документами, собственник, член ЖСК возвращает их представителю ЖСК и расписывается в журнале о возврате документов.

7.1.13. Осуществлять иные действия, не запрещенные настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Собственники помещений – члены и не члены ЖСК – не вправе:

7.2.1. Без разрешения органов управления ЖСК использовать придомовую территорию, общественные и парковочные зоны, в т.ч. производить любые работы, посадку зеленых насаждений, установку ограждений, малых архитектурных форм, др. строений.

7.2.2. Наносить на поверхности элементов общего имущества МКД, кабины лифтов рисунки, символы, надписи.

7.2.3. Размещать на стенах МКД, в лифтах, в холлах на этажах листовки и объявления не согласованные с Правлением ЖСК.

7.2.4. Срывать информационные материалы, этажные таблички, объявления, размещенные на специальных стендах в холлах жилых подъездов, в Правлении ЖСК.

7.2.5. Самовольно подключаться к энергетическим сетям; самовольно открывать электрощиты на этажах.

7.2.6. Распространять заведомо ложные сведения, доносы, порочащие честь и достоинство жителей МКД, работников ЖСК, членов Правления, его председателя.

7.2.7. Препятствовать проведению приема граждан, заседаний Правления, ОСЧ ЖСК.

7.2.8. Игнорировать требования локальных нормативных документов ЖСК, обеспечивающих порядок, безопасность и комфортность проживания в МКД и д.р.

8. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

8.1. Собственники помещений обязаны:

8.1.1. Заключить соглашение с ЖСК о передаче функций по управлению, содержанию, обеспечению сохранности и ремонту общего имущества МКД, утвержденное ОСЧ (примерная форма) в случае, если собственник помещений не намерен вступать в ЖСК.

ЖСК вправе направить не члену ЖСК предложение о заключении соглашения о содержании и ремонте общего имущества в течение одного месяца после определения ЖСК финансового плана поступлений и расходов и установления на основе такого плана размеров платежей для каждого собственника соразмерно его доле, а также в течение одного месяца после того, как ЖСК стало известно о переходе права собственности на помещение МКД новому собственнику – не члену ЖСК.

В соответствии с условиями договора о содержании и ремонте общего имущества МКД, ЖСК обязуется за плату выполнять услуги и работы по управлению МКД, текущему и капитальному ремонтам, санитарному обслуживанию общего имущества, а собственник помещения, не являющийся членом ЖСК, обязуется принять и оплатить указанные услуги и работы.

Цена такого договора (включает суммы установленных налогов и сборов) определяется, исходя из размеров платежей, установленных ОСЧ.

8.1.2. Уплачивать дополнительные взносы в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Уставом ЖСК, решениями ОСЧ.

Оплата дополнительных взносов не освобождает собственника помещений – члена ЖСК – от обязанности по выплате целевых обязательных платежей.

8.1.3. Вносить все установленные в ЖСК платежи до момента передачи права собственности на принадлежащее ему помещение в МКД другому юридическому или физическому лицу.

8.1.4. Представлять достоверные сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений МКД, членов их семей, а также сведения о размерах принадлежащих им долей, об обременении принадлежащих им помещений и своевременно информировать Правление ЖСК об изменении таких сведений.

8.1.5. Предоставлять Правлению ЖСК информацию о лицах, имеющих доступ в помещение МКД ЖСК (контактные телефоны, адреса) в период временного отсутствия собственника помещения, на случай проведения экстренных или аварийных работ.

8.1.6. Знакомиться с информацией, размещаемой исполнительным органом ЖСК на информационных стендах, в холлах жилых подъездов, в помещении исполнительного органа, в специальной папке по раскрытию информации.

8.1.7. Подписывать акт по разграничению принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерного оборудования между собственником помещения и ЖСК; обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в ведении собственника помещений инженерных сетей и коммуникаций.

8.1.8. Не производить без согласования с Правлением ЖСК неотделимые улучшения помещений общей долевой собственности на этажах. Права собственности на неотделимые улучшения в помещениях общей долевой собственности у собственников помещений не возникают. Все

произведенные неотделимые улучшения являются общей долевой собственностью. Стоимость таких улучшений собственникам помещений не возмещается.

8.2. Собственники помещений – не члены ЖСК вправе:

8.2.1. Участвовать в Общем собрании собственников (далее – ОСС) МКД, голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью. Решать вопросы, отнесенные к компетенции ОСС по вопросам содержания, использования и ремонта общего имущества МКД. Выбирать способ формирования фонда капитального ремонта, в порядке и на условиях, установленных Жилищным Кодексом Российской Федерации.

8.2.2. Присутствовать на ОСЧ без права голоса.

8.2.3. Поручать ЖСК заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по ним.

8.2.4. Осуществлять иные действия, не запрещенные настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

9. УПРАВЛЕНИЕ ЖСК

9.1. Органы управления ЖСК:

— коллегиальный орган – Общее собрание членов (ОСЧ) ЖСК;

— контролирующий орган – Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК;

— исполнительный орган – Правление ЖСК во главе с Председателем Правления ЖСК.

9.2. Структура органов управления ЖСК является исчерпывающей. В ЖСК не могут быть образованы иные органы управления, которые не предусмотрены настоящим Уставом.

9.3. Высшим органом управления ЖСК является ОСЧ, которое созывается в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

9.4. Органы управления ЖСК, обозначенные в п. 9.1, различаются перечнем полномочий

9.5. Распределение полномочий между органами управления ЖСК не означает, что вопросы, относящиеся к компетенции Правления ЖСК, не могут быть решены ОСЧ.

9.6. В состав органов управления могут входить только члены ЖСК.

9.7. Значимость вопросов, входящих в компетенцию ОСЧ, определяется количеством голосов, необходимых для их урегулирования.

9.8. Управление деятельностью ЖСК между ОСЧ осуществляет Правление, сформированное для осуществления ежедневной оперативной текущей деятельности ЖСК.

9.9. Главный критерий и главная задача управления — это контроль финансово-хозяйственной деятельности ЖСК. Контроль соблюдения Правлением ЖСК действующего законодательства, требований настоящего Устава, решений ОСЧ осуществляет Ревизионная комиссия ЖСК.

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ЖСК (ОСЧ)

10.1. ОСЧ планируется и организовывается Правлением и проводится не ранее, чем через два и не позднее, чем через шесть месяцев после окончания финансового года. ОСЧ созывается по мере необходимости в порядке, установленном настоящим Уставом. ОСЧ могут быть очередными и внеочередными.

10.2. Обязательное ОСЧ созывается не реже одного раза в четыре года.

10.3. ОСЧ по решению Правления может созываться:

а) в очной форме при совместном присутствии членов ЖСК в конкретном месте и конкретное время для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Голосование на ОСЧ в очной форме может проводиться посредством опроса в письменной форме по вопросам, включенным в повестку дня.

б) в виде конференции – в очной форме при совместном присутствии членов ЖСК в конкретном месте и конкретное время для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, в делегированной (обязательной) форме предоставления полномочий одному из членов ЖСК от собственников жилых помещений, членов ЖСК, владеющих помещениями на одном этаже.

Список уполномоченных составляется и утверждается органами управления ЖСК.

Каждый уполномоченный обладает количеством голосов, равным количеству голосов членов ЖСК, интересы которых он представляет. Уполномоченные избираются из членов ЖСК и вправе передоверить осуществление своих полномочий другим лицам. Количество членов ЖСК, от которых выступает уполномоченный, срок их полномочий, порядок выбора уполномоченных, порядок голосования и подсчета голосов устанавливает настоящий Устав. Уполномоченный может быть

переизбран досрочно по его заявлению или по решению членов ЖСК, интересы которых он представляет, если уполномоченный не исполняет возложенные на него обязанности. Конференция членов ЖСК вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции ОСЧ.

в) в форме заочного голосования посредством опроса – без совместного присутствия. Данная форма проведения ОСЧ применима к любой форме ОСЧ, указанной выше. ОСЧ в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции ОСЧ. Голосование на ОСЧ в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами ЖСК решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

г) в очно-заочной форме – очной форме при совместном присутствии членов ЖСК и заочной в форме опроса – без совместного присутствия.

10.4. Никакие иные опросы членов ЖСК, инициированные группой жильцов МКД или любым собственником помещения, не имеют юридической силы, а решения, принятые на основании таких опросов, не подлежат исполнению.

10.5. ОСЧ может быть создано по инициативе Правления, Ревизионной комиссии, членов ЖСК, обладающих суммарно не менее чем 50%+1 голос от общего числа голосов.

Если требование о созыве внеочередного ОСЧ предъявлено членами ЖСК, оно должно содержать сведения о таких членах ЖСК (фамилию, имя, отчество, количество голосов, паспортные данные, сведения о помещениях, находящихся в их собственности, реквизиты правоустанавливающих документов). Требование должно быть завизировано личной подписью каждого такого члена ЖСК.

10.6. Повестка дня ОСЧ формируется Правлением ЖСК на основании задач, решение которых, по заключению Правления, является необходимым в предстоящем периоде.

10.7. Члены ЖСК, располагающие общим числом голосов, составляющим не менее 30 (Тридцати процентов) % от общего числа голосов членов ЖСК, имеют право внести свои предложения в повестку дня ОСЧ и выдвинуть кандидатов в состав Правления ЖСК и Ревизионную комиссию.

10.8. Число кандидатов не может превышать число участников органов управления и контроля ЖСК.

10.9. Предложения от объединения членов ЖСК должны поступить в Правление в письменной форме после размещения объявления о проведении ОСЧ. Предложения должны содержать сведения о каждом участнике объединения членов ЖСК, располагающего как минимум 30 (Тридцати процентов) % от общего количества голосов членов ЖСК, в том числе: имя, отчество, количество голосов, паспортные данные, сведения о помещениях, находящихся в собственности, реквизиты правоустанавливающих документов. Предложение должно быть завизировано личной подписью каждого члена ЖСК, поддержавшего выдвижение конкретного кандидата/списка кандидатов.

10.10. Унифицированные формы документов, необходимые для внесения вопросов в повестку дня ОСЧ и/или выдвижения кандидатов в члены Правления ЖСК и Ревизионную комиссию, устанавливает Правление.

10.11. В случае представления документов, не соответствующих утвержденной форме, Правление вправе отказать в приеме документов. Допускается повторное внесение предложений по установленной форме с соблюдением сроков внесения.

10.12. Правление ЖСК обязано рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении или не включении их в повестку дня ОСЧ, предоставив инициаторам мотивированный отказ.

10.13. К исключительной компетенции ОСЧ относятся:

№	Вопросы	Количество голосов, необходимых для принятия решения на ОСЧ
1.	внесение изменений в Устав ЖСК;	простое большинство, более 50%
2.	принятие решений о реорганизации и ликвидации ЖСК;	*квалифицированное большинство, не менее 75%
3.	избрание состава Правления и Ревизионной комиссии ЖСК	простое большинство, более 50%

4.	утверждение размера единовременного организационно-вступительного взноса для собственников помещений МКД;	простое большинство, более 50%
5.	образование специальных фондов ЖСК, в т.ч. резервного; проведение капитального ремонта общего имущества МКД;	простое большинство, более 50%
6.	принятие решения о получении заемных средств, в т. ч. банковских кредитов;	простое большинство, более 50%
7.	утверждение основных направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, если решение по указанному вопросу не принято Правлением ЖСК;	простое большинство, более 50%
8.	утверждение финансового плана, сметы расходов	простое большинство, более 50%
9.	рассмотрение жалоб на действия Правления ЖСК, Ревизионной комиссии ЖСК;	простое большинство, более 50%
10.	принятие решений о реконструкции (расширении, надстройке) МКД, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений;	*квалифицированное большинство не менее 75%; компетенция ОСЧ помещений
11.	утверждение плана работ по капитальному ремонту, определение размера отчислений в фонд капитального ремонта;	простое большинство, более 50%
12.	утверждение дополнительного перечня работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, согласование программы развития МКД;	простое большинство, более 50%
13.	утверждение решений Правления ЖСК о приеме собственников помещений в ЖСК и их исключении из ЖСК;	простое большинство, более 50%
14.	утверждение отчетов Правления ЖСК, актов ревизионной комиссии (ревизора).	простое большинство, более 50%

10.14. Организация ОСЧ

10.14.1. Организацию ОСЧ осуществляет Правление ЖСК, которое:

- уточняет состав общего имущества МКД, утверждает реестр собственников помещений, членов ЖСК, готовит ведомости регистрации участвующих на ОСЧ;
- осуществляет подбор кандидатур и получает согласие кандидатов на выдвижение в выборные органы;
- готовит проекты документов, обсуждение и принятие которых требует регламент планируемого ОСЧ;
- формирует пакет необходимых материалов для ознакомления, соответствующий повестке дня ОСЧ;
- обеспечивает присутствие представителей членов ЖСК с доверенностью на голосование, оформленной заблаговременно до намеченной даты проведения ОСЧ;
- привлекает к организации других членов ЖСК и специалистов (*сотрудников*) ЖСК;
- решает вопросы ограничения доступа посторонних лиц на ОСЧ;
- обеспечивает регистрацию членов ЖСК, собственников помещений МКД, пришедших на ОСЧ и предъявивших подтверждающие документы о праве собственности на помещения МКД, удостоверение личности, регистрацию данного собственника в МКД ЖСК;
- обеспечивает соблюдение условий безопасности проведения ОСЧ, в том числе уведомляет полицию о планируемом мероприятии с указанием места и времени его проведения, а также

ожидаемой численности участников. Возможно приглашение на ОСЧ участкового уполномоченного полиции.

10.14.2. Объявление о проведении ОСЧ вывешивается на информационных стендах в холлах первого этажа жилых подъездов, в помещении Правления ЖСК не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения в форме очного голосования, при заочном голосовании – не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты первого дня сбора листов голосования или подписей на опросных листах.

Возможна рассылка информации о ОСЧ посредством сети Интернет, в случае если собственник помещения предоставил свой электронный адрес, который был внесен в реестр электронных адресов, и письменно заявил о возможности получения такой информации.

10.14.3. Уведомление о проведении ОСЧ считается надлежащим, если соблюден способ уведомления, предусмотренный в п. 10.14.2. настоящего Устава. Правление ЖСК не несет ответственность за неуведомление членов ЖСК, временно отсутствующих или не проживающих в МКД в период организации и проведения ОСЧ.

10.14.4. В объявлении о проведении ОСЧ указываются сведения об инициаторе, дате, месте и времени проведения, повестке дня ОСЧ.

10.14.5. ОСЧ не вправе выносить на обсуждение вопросы, не заявленные в повестке дня, а также менять утвержденную Правлением повестку дня.

Любые высказывания участников на ОСЧ должны в обязательном порядке соответствовать повестке дня.

10.14.6. Каждый член ЖСК на ОСЧ, обладает одним голосом, а по вопросам голосование по которым проводится исходя из размера площади пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество.

10.14.7. Возможно проведение заочных голосований с помощью систем электронного документооборота (далее – СЭД) и иных специальных информационных систем (в том числе ГИС ЖКХ) с применением электронных подписей, позволяющих идентифицировать пользователей СЭД, что позволит экономить время участников ОСЧ, снизить затраты материальных, человеческих и финансовых ресурсов, а также повысить количество участников ОСЧ за счет молодежи и людей с ограниченными возможностями, которые испытывают сложности с перемещением.

10.14.8. Правом голосования на ОСЧ обладают только члены ЖСК. Никто не может голосовать по одному и тому же вопросу дважды.

10.14.9. Члены ЖСК участвуют в ОСЧ и голосуют по вопросам повестки дня лично либо через своих представителей, которые должны иметь полномочия на участие в голосовании на ОСЧ, оформленные в виде **доверенности** на представление интересов и голосование по вопросам повестки дня.

10.14.10. В доверенности на голосование должны быть точно указаны полномочия представителя.

10.14.11. Участие в ОСЧ представителя не лишает права члена ЖСК присутствовать на данном собрании, в то время как право голоса имеет только один из них. Представитель обязан сдать доверенность в регистрационную комиссию.

10.14.12. ОСЧ правомочно (**имеет кворум**), если на нем присутствуют члены ЖСК или их представители, обладающие количеством голосов от общего числа голосов членов ЖСК в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае отсутствия кворума инициатор объявляет ОСЧ информационным.

10.15. Регистрационная комиссия формируется Правлением ЖСК для регистрации членов ЖСК, прибывших на ОСЧ. Комиссия имеет своего председателя и не является постоянно действующим органом. Срок полномочий такой комиссии истекает в момент завершения ОСЧ.

10.16. Присутствие членов ЖСК на очном ОСЧ подтверждается **ведомостью регистрации** участников, которая должна содержать ФИО, номер помещения, количество голосов, подписи прибывших на ОСЧ членов ЖСК или их представителей с приложением доверенности на голосование, оформленной в установленном порядке.

10.17. **Счетная комиссия (комиссия)** избирается ОСЧ по предложению Правления ЖСК для подсчета итогов голосования на ОСЧ. Комиссия не является постоянно действующим органом. Срок полномочий комиссии истекает в момент завершения ОСЧ.

10.18. Решения ОСЧ оформляются **протоколом**, который должен быть составлен в письменной форме.

10.18.1. В протокол ОСЧ включаются следующие сведения: номер протокола, наименование ЖСК, тип ОСЧ, форма, дата и место его проведения, инициатор ОСЧ, количество членов ЖСК на дату

его проведения, наличие на ОСЧ кворума, повестка дня, итоги голосования, ФИО председателя, секретаря, членов регистрационной и счетной комиссий, выступающих по вопросам повестки дня, и др. информация.

Принятые решения по повестке дня, формулируются четко, ясно, с отражением всех существенных деталей, относящихся к вопросу.

10.18.2. При исключении члена ЖСК указывается причина исключения.

10.18.3. В строгом соответствии с принятыми решениями после завершения ОСЧ текст протокола стилистически редактируется секретарем ОСЧ и присутствующими на ОСЧ членами Правления, формулировки принятых решений уточняются. Протокол оформляется и подписывается секретарем, председателем ОСЧ, которые несут ответственность за достоверность указанных сведений в протоколе, их подписи удостоверяются печатью ЖСК.

10.18.4. После оформления протокола решения ОСЧ по основным вопросам размещаются на информационном стенде в помещении исполнительного органа ЖСК или в специальной папке по раскрытию информации для того, чтобы дать возможность всем желающим собственникам помещений МКД ознакомиться с информацией о деятельности органов управления ЖСК

10.19. Решения, принятые на ОСЧ, являются обязательными для всех собственников помещений, в т.ч. и для тех, кто по каким-либо причинам не принимал участия в голосовании

10.20. При заочной форме проведения ОСЧ в форме опроса голосование по каждому вопросу проводится по отдельной ведомости, которая содержит данные о члене ЖСК (ФИО, информацию о находящемся в собственности помещении, вопросы повестки дня, графы вариантов голосования — «За», «Против», «Воздержался»)

10.21. Принципы голосования при любой форме проведения ОСЧ одинаковы.

10.22. Результат голосования заверяется личной подписью участника ОСЧ только в одной графе – или «За», или «Против», или «Воздержался» – в соответствии с принятым им решением.

10.23. После истечения срока голосования подводятся итоги: определяется правомочность ОСЧ, проводится подсчет голосов по каждому вопросу, поставленному на голосование.

10.24. Голоса будут призваны недействительными и, следовательно, не будут учитываться при подсчете голосов, если при ответе на один вопрос подписи проставлены в нескольких графах; подписи не проставлены ни в одной графе; подписи проставлены после даты окончания приема решений.

10.25. Ошибочное оформление ответа на один вопрос не влечет за собой аннулирования и признания недействительными решений по другим вопросам.

10.26. При голосовании через доверенных лиц доверенности приобщаются к протоколу ОСЧ.

10.27. Подсчет голосов при заочной форме проведения ОСЧ ведет счетная комиссия, которая утверждается Правлением ЖСК. Она же определяет правильность оформления ведомостей голосования.

10.28. Решения ОСЧ, проводимых в очной и заочной форме, имеют одинаковую юридическую силу, если они проведены в соответствии с требованиями настоящего Устава ЖСК. В повестку таких ОСЧ могут быть включены любые вопросы, касающиеся деятельности ЖСК.

10.29. Правлением ЖСК может быть принято решение **о проведении досрочного голосования** по вопросам повестки дня ОСЧ в течение 10 (десяти) дней после извещения собственников о дате проведения ОСЧ. Порядок подсчета голосов и подведения итогов досрочного голосования осуществляется по правилам, установленным настоящим Уставом.

10.30. Член ЖСК, который не имеет возможности участвовать в ОСЧ, может проголосовать досрочно путем заполнения бюллетеней в помещении Правления ЖСК.

10.31. Член ЖСК, голосующий досрочно, подает в Правление ЖСК заявление с просьбой предоставить ему возможность ознакомиться с материалами ОСЧ и проголосовать досрочно. Это заявление приобщается к реестру досрочно проголосовавших членов ЖСК.

10.32. ОСЧ одновременно является собранием собственников помещений МКД для решения вопросов, отнесенных Жилищным Кодексом Российской Федерации к исключительной компетенции такого собрания, поскольку членами ЖСК являются собственники помещений МКД.

10.33. Решения ОСЧ вступают в силу с момента их принятия, являются обязательными для всех членов ЖСК, собственников помещений и органов ЖСК, действуют до момента обжалования их в суде, отмены или пересмотра последующими ОСЧ.

11. ПРАВЛЕНИЕ ЖСК

11.1. К компетенции Правления относятся все вопросы руководства текущей деятельностью ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции ОСЧ.

11.2. Правление является коллегиальным органом управления ЖСК, подотчетным ОСЧ.

11.2.1. Правление избирается ОСЧ из числа членов ЖСК на 4 (четыре) года.

11.2.2. Срок полномочий Правления ЖСК истекает в день проведения обязательного ОСЧ.

11.2.3. По истечении срока действия полномочий Правления его полномочия сохраняются до проведения отчетно-выборного ОСЧ в том случае, если годовое ОСЧ по какой-либо причине не было проведено в установленные сроки.

11.2.4. Полномочия членов Правления могут быть прекращены досрочно решением внеочередного ОСЧ по веским основаниям, таким как невыполнение решений ОСЧ, совершению недобросовестных действий, приведших к негативным последствиям.

11.3. Количество членов Правления определяется решением ОСЧ, но не может быть менее трех и более 8 (восьми) человек. Лица, избранные в состав Правления, могут переизбираться неограниченное количество раз. Член Правления исполняет свои обязанности лично и не вправе передоверять или иным образом возлагать на другое лицо исполнение обязанностей члена Правления.

11.4. Кандидатуры членов Правления подбираются действующим составом Правления и предлагаются на ОСЧ в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

11.5. В случае поступления в Правление заявления от его члена с просьбой о выходе из состава Правления по уважительным причинам, оно вправе осуществлять деятельность без такого члена Правления.

11.5.1. Решения Правления являются правомочными, если в его состав входят более половины от ранее избранного состава Правления.

11.5.2. Если в составе Правления остается менее трех членов, то созывается внеочередное ОСЧ, которое должно утвердить выход членов из Правления и доизбрать новых членов. В этом случае срок полномочий Правления продолжает истекать с момента избрания первого состава Правления.

11.5.3. Правление решает вопросы, относящиеся к его компетенции. Первое заседание Правления проводится в течение 10 (десяти) дней после проведения ОСЧ, на котором были избраны члены Правления.

11.5.4. Для организации своей деятельности на первом заседании члены Правления из своего состава избирают Председателя Правления.

11.5.5. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства его членов. Решение Правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления.

11.5.6. В случае равенства количества голосов, голос председателя Правления, является решающим. Решение Правления оформляется протоколом, который подписывает его председатель. Возможно (по решению Председателя) подписание протокола всеми членами, присутствующими на заседании.

11.5.7. Член Правления, выбывший из членов ЖСК по любой причине, теряет право входить в его состав.

11.5.8. В качестве членов Правления не могут выступать лица, имеющие судимость за совершение умышленного преступления.

11.6. Обязанности Правления ЖСК

11.6.1. Руководство текущей деятельностью ЖСК в перерывах между ОСЧ; управление финансами, определение порядка осуществления хозяйственной деятельности ЖСК; разработка планов – основы управленческой деятельности для выработки стратегии функционирования юридического лица.

11.6.2. Созыв и проведение заседаний Правления, ОСЧ, собственников помещений (по месту предоставления помещения, возможно на возмездной основе).

11.6.3. Принятие решений о приеме, выходе, исключении в (из) ЖСК; размерах и сроках внесения целевых взносов: членского, единовременного организационно-вступительного, иных взносов.

11.6.4. Изучение целесообразности и справедливости всех расходов, объединение приоритетов, потребностей членов ЖСК, собственников помещений.

11.6.5. Разработка проектов предложений, выдвигаемых на ОСЧ с соблюдением определяющего принципа стабилизации и минимизации платежей за содержание общей долевой собственности при бесспорном обосновании.

11.6.6. Ведение финансовой документации, выделение средств на приоритетные задачи; снижение риска финансовых потерь (по халатности, умыслу или другим причинам); рассмотрение и утверждение заключения контролирующего органа, аудиторского заключения.

11.6.7. Заключение от имени, в интересах, по поручению членов ЖСК, собственников МКД и за их счет договоров на поставку ЖКУ, обеспечение обслуживания, сохранности и ремонта общего имущества.

11.6.8. Поддержание надлежащего технического состояния общего имущества МКД, обеспечение достойного содержания помещений исполнительного органа.

11.6.9. Организация участия ЖСК в других некоммерческих организациях, объединениях.

11.6.10. **Осуществление контроля за:**

– поступлениями средств на расчетный счет ЖСК; использованием наличных средств, оборотными средствами;

– бухгалтерским учетом, документооборотом, делопроизводством;

– хранением технической, исполнительской и иной документации МКД, внесением изменений и дополнений в указанную документацию;

– рассмотрением заявлений и жалоб членов ЖСК, собственников помещений;

– формированием годового отчета о хозяйственной деятельности, оказанием содействия исполнительным органом при проведении проверок Ревизионной комиссии, аудиторских проверок, утверждением аудитора, определением условий договора с ним;

– соблюдением членами ЖСК, собственниками помещений действующих нормативных актов, требований Устава;

– своевременным внесением членами ЖСК, собственниками помещений МКД взносов за ЖКУ и др. установленных ОСЧ членских взносов, целевых платежей;

– деятельностью исполнительного органа, стороннего управляющего;

– исполнением договорных обязательств исполнительным органом, сторонним управляющим, обслуживающими, ресурсоснабжающими и пр. организациями;

– расходованием средств накопительных фондов;

– правильностью снятия потребителями показаний ИПУ и при необходимости выполнением корректировки их платежей за водопотребление, водоотведение не реже одного раза в течение года.

11.6.11. **Осуществление:**

– приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

– в интересах, по поручению, от имени собственников МКД и за их счет начислений, сбора, перечисления и перерасчета целевых, обязательных и иных платежей;

– определения порядка и направления использования доходов, экономии по позициям финансового плана, целевых поступлений за ЖКУ, в т.ч. приобретения ценных бумаг, оформление депозитов;

– разработки и утверждения локальных нормативных актов, положений ЖСК;

– индивидуальных контактов с собственниками помещений;

– организации и проведения конкурсов по выбору организаций для управления, содержания, и ремонтов, в т. ч. капитального ремонта общего имущества;

– реализации мероприятий по ресурсосбережению;

– применения вступивших в силу нормативных документов Российской Федерации, г. Москвы, технических регламентов, стандартов, правил и норм, гигиенических нормативов, директивных писем, приказов, методических указаний, инструкций и др.

11.6.12. **Ведение:**

– паспортной работы: учет постоянно фактически проживающих потребителей ЖКУ; в пределах своих полномочий выдача справок и иных документов; систематизация, обработка и хранение информации; взаимодействие с органами правопорядка;

– бухгалтерского учета хозяйственно-финансовой деятельности ЖСК;

– реестров:

а) собственников помещений МКД в форме списка;

б) собственников помещений МКД, являющихся членами ЖСК;

в) собственников помещений МКД, не являющихся членами ЖСК;

11.6.13. **Установление:**

– и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения контрагентом договорных обязательств, составление соответствующих актов;

– причин причинения вреда имуществу собственников.

11.6.14. **Разработка:**

- и вынесение на утверждение ОСЧ перечня работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечня дополнительных работ, а также расчет их стоимости;
- и реализация мероприятий по энергоэффективности и ресурсосбережению (использование энергосберегающих технологий и приборов); установление соответствия МКД нормам энергоэффективности, проведение энергетических обследований;
- и принятие внутреннего трудового распорядка, включающего порядок приема и увольнения наемных работников, положение об оплате труда, предусматривающее установление должностных окладов инженерно-техническим работникам, рабочим и служащим;
- и согласование финансового плана, программы развития МКД, размеров членских взносов, целевых платежей на соответствующий год, не требующих утверждения на ОСЧ;

11.6.15. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава, необходимости действия на текущий момент времени.

11.7. Правление ЖСК вправе осуществлять:

- управление общим имуществом МКД; найм стороннего управляющего, работников и специалистов ЖСК;
- корректировку плана текущих работ, изменение штатного расписания, составление и корректировку смет ремонтных работ, согласно бюджету, утвержденному ОСЧ;
- корректировку финансового плана при изменении тарифов, нормативов ЖКУ, техническое обслуживание, а также, в случае необходимости индексации размера платы за жилое помещение, заработной платы работников ЖСК;
- рассмотрение заявлений членов ЖСК, собственников помещений о причинах образовавшейся задолженности по обязательным платежам, для принятия решений об освобождении их от уплаты пеней;
- выплаты вознаграждений своим членам за выполнение возложенных на них Уставных функций, премий за успешное выполнение конкретных заданий, компенсацию расходов, непосредственно связанных с участием в работе Правления за счет средств резервного фонда;
- ежегодное индексирование размера платы за помещение в соответствии с изменением потребительских цен на товары (работы, услуги) в РФ в предшествующем календарном году, определенном и официально опубликованном в порядке, установленном Правительством РФ;
- полную или частичную передачу исполнительному органу функции по управлению общим имуществом МКД; заключение договоров возмездного оказания услуг со сторонними контрагентами;
- реализацию мер, направленных на уменьшение объема используемых энергетических ресурсов при сохранении соответствующего полезного эффекта от их использования;
- разработку и доведение до сведения собственников помещений МКД предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, а также объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий;

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК

12.1. Председатель Правления является выборным должностным лицом и избирается из числа членов Правления на срок полномочий Правления.

12.1.1. **Председатель Правления:**

- самостоятельно определяет принципы своей деятельности;
- действует при осуществлении своих прав и обязанностей без доверенности в интересах собственников помещений ЖСК добросовестно и разумно, согласно положению, инструкции, утвержденных в установленном порядке;
- назначает, созывает, председательствует на заседаниях Правления;
- имеет право подписи всех документов ЖСК, в т.ч. финансовых;
- на основании решений и по поручению Правления заключает сделки и открывает счета в банках;
- организует ведение учета, бухгалтерской, статистической и иной отчетности и делопроизводства ЖСК;
- утверждает штатное расписание ЖСК в соответствии с финансовым планом ЖСК;
- формирует внутреннюю штатную структуру ЖСК, в состав которой могут входить члены правления ЖСК. Решение председателя ЖСК о назначении заместителей председателя ЖСК и главного бухгалтера ЖСК утверждается правлением ЖСК;
- разрабатывает и выносит на утверждение Правления локальные нормативные документы;
- обеспечивает выполнение решений ОСЧ, Правления, руководит текущей деятельностью ЖСК;

– оказывает содействие правоохранительным органам, представителям проверяющих организаций, ревизионной комиссии, аудиторам, а также при необходимости предоставляет сотрудникам этих ведомств свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности ЖСК за отчетный период;

– представляет ЖСК в органах государственной власти, местного самоуправления, правопорядка, суде, прокуратуре в др. организациях (предусматривается его личное представительство, но не исключается защита прав и интересов ЖСК через представителя);

– осуществляет свою деятельность на возмездной основе и получает ежемесячное вознаграждение за свою работу в ЖСК (на время полномочий его деятельности), на основании положения, инструкции, Трудового Кодекса Российской Федерации;

– рассматривает заявления членов ЖСК, собственников помещений и готовит проекты ответов;

– принимает на работу по трудовым договорам работников и заключает гражданско-правовые договоры с физическими лицами для выполнения Уставных задач ЖСК.

12.1.2. Председатель Правления вправе иметь заместителя, который назначается из числа членов Правления распоряжением председателя и наделяется правом исполнять обязанности председателя в его отсутствие.

12.1.3. Председателем Правления не может быть физическое лицо, уполномоченное доверенностью члена ЖСК.

12.1.4. Председатель Правления не несет ответственности по обязательствам ЖСК и его членов, как и ЖСК не несет обязательств по личным обязательствам Председателя Правления.

12.1.5. По решению ОСЧ, Председатель Правления может быть досрочно освобожден от занимаемой должности в случае ненадлежащего исполнения им своих обязанностей и утрате доверия, при предъявлении ему обоснованных претензий, после заслушанного отчетного доклада о проделанной работе на ОСЧ.

При досрочной смене Председателя Правления, вновь избранный Председатель Правления выбирается на срок действия ранее избранного Председателя Правления.

12.1.6. Полномочия Председателя прекращаются одновременно с окончанием срока полномочий Правления. Ранее действующий Председатель Правления может быть переизбран на новый срок.

12.2. **Обязанности Председателя Правления**

12.2.1. **Осуществление:**

– руководства текущей деятельностью ЖСК;

– выполнения решений органов управления;

– представления без доверенности интересов ЖСК в суде, арбитражном суде, органах власти и государственного управления, административных органах, предприятиях, организациях и учреждениях любой формы собственности и ведомственной подчиненности;

– подписания договоров с поставщиками ресурсов и услуг на техническое обслуживание МКД, направленное на содержание, сохранность ремонт общего имущества; соглашений (договоров) с собственниками помещений – не членами ЖСК о передаче ими своих прав по управлению общим имуществом МКД и о возмещении ими расходов по управлению и содержанию общего имущества на условиях, установленных ОСЧ;

– надзора за сохранностью, техническим, санитарным и противопожарным состоянием общего имущества МКД.

12.2.2. Планирование, созыв, подготовка, организация, ведение заседаний Правления.

12.2.3. Оформление и обеспечение хранения протоколов заседаний Правления.

12.2.4. Осуществление контроля:

а) деятельности должностных лиц и наемного персонала;

б) исполнения заключенных договоров с физическими лицами;

в) соблюдения установленного порядка при осуществлении переустройства и перепланировки помещений в МКД, согласование замены сантехнических приборов.

12.2.5. Внесение изменений в локальные нормативные документы.

12.2.6. Обеспечение организации документооборота, хранения документов.

12.2.7. Организация ведения реестров членов ЖСК, собственников помещений, реестра автомобилей, паркующихся на придомовой территории, организация и эксплуатация мест фиксированной парковки автотранспорта жителей МКД.

12.2.8. Выдача доверенностей на право представления интересов ЖСК, в т.ч. доверенностей с правом передоверия; выдача документов по запросам собственников помещений; удостоверение подписей в пределах своей компетенции.

12.2.9. Распределение обязанностей между членами Правления; оформление решений Правления о назначении на должности работников ЖСК, их переводе, увольнении, применении мер поощрения и наложении мер взыскания.

12.2.10. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из действующего законодательства Российской Федерации, настоящего Устава, решений Правления, ОСЧ.

12.3. **Председатель Правления вправе:**

– способствовать ликвидации любой аварии в МКД всеми возможными законными методами и средствами в случае аварийной ситуации, грозящей повреждению имущества других собственников, при отсутствии возможности связаться с собственником аварийного помещения;

– совершать действия в пределах своей компетенции в соответствии с настоящим Уставом, одновременно являться директором исполнительного органа ЖСК;

– вести бухгалтерский учет в соответствии с действующим законодательством;

– подписывать любые справки, документы, выдаваемые исполнительным органом ЖСК;

– обжаловать на ОСЧ решения большинства членов Правления в случае несогласия с ним.

12.4. Другие права и обязанности Председателя Правления, порядок вступления в должность, порядок сдачи полномочий, ответственность, квалификационные и другие требования устанавливаются внутренним локальным актом ЖСК.

13. **РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (ревизор) ЖСК**

13.1. Ревизионная комиссия (ревизор) - единственный контролирующий орган ЖСК, избирается на ОСЧ. Только ей (ему) дано право проверять хозяйственную деятельность Правления ЖСК для представления отчета об использовании средств ЖСК членам ЖСК и собственникам помещений МКД на ОСЧ.

Члены ЖСК, собственники помещений на ОСЧ не наделяют подобными полномочиями других собственников помещений, членов их семей, временных жильцов, жителей МКД, членов Правления, активистов инициативных деструктивных групп, организаторов несанкционированных мероприятий.

13.2. Полномочия Ревизионной комиссии (ревизора) прекращаются одновременно с полномочиями Правления ЖСК. Максимальное количество членов Ревизионной комиссии – 3 (три) человека, минимальное – 1 (один) человек.

13.3. В состав Ревизионной комиссии не могут входить родственники, члены Правления ЖСК.

13.4. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя Ревизионной комиссии.

13.5. Профессиональная подготовленность членов Ревизионной комиссии (ревизора) – обязательное условие функционирования основного контролирующего органа ЖСК. Члены Ревизионной комиссии (ревизора), её председатель (при его выборе) должны иметь:

– экономическое и/или бухгалтерское образование;

– опыт бухгалтерского учета, составления бухгалтерской (финансовой) отчетности или опыт аудиторской деятельности (не менее трех из последних пяти календарных лет, а при отсутствии профильного высшего образования — не менее пяти лет из последних семи календарных лет).

13.6. Ревизионная комиссия (ревизор) не реже одного раза в год проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК. Во время проведения проверки в помещении исполнительного органа ЖСК должностные лица ЖСК обязаны предоставить членам Ревизионной комиссии (ревизору) место для работы; оказывать содействие работе Ревизионной комиссии (ревизору), давать необходимые разъяснения и комментарии по поводу рассматриваемых документов. Должностные лица ЖСК не вправе оказывать давление на членов Ревизионной комиссии (ревизора), а также влиять на процесс принятия ими решений. Во время проверки допускается присутствие уполномоченного представителя Правления и исполнительного органа.

Кроме того, Ревизионная комиссия (ревизор):

– принимает участие в заседаниях Правления (на свое усмотрение);

– запрашивает и получает в исполнительном органе информацию и документы, необходимые для выполнения возложенных функций;

– предоставляет представителю Правления, главному бухгалтеру информацию и документы, относящиеся к предмету проверки;

– знакомит Председателя Правления, главного бухгалтера с результатами проверки;

- соблюдает согласованные с исполнительным органом, Правлением ЖСК сроки проведения проверки;
- не вправе требовать документы, предоставление которых не предусмотрено законодательством Российской Федерации;
- не вправе получать какое-либо вознаграждение за свою работу;
- выдает обязательные для исполнения предписания, представления об устранении выявленных в результате проверок нарушений, контролирует их исполнение;
- представляет к каждому ОСЧ заключение (акт ревизии) о хозяйственно-финансовой деятельности, об обоснованности начислении размера обязательных платежей.

13.7. Акт, содержащий заключения по исполнению финансового плана, по годовому отчету, правильности ведения бухгалтерского учета и отчетности подписывает председатель Ревизионной комиссии.

13.8. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна ОСЧ, на котором председатель Ревизионной комиссии отчитывается о её деятельности.

13.9. Члены Ревизионной комиссии (ревизор) несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

13.10. Члены Ревизионной комиссии (ревизор) не могут совмещать свою деятельность с работой в ЖСК по трудовому договору.

13.11. В качестве членов Ревизионной комиссии (ревизора) не могут выступать лица, имеющие судимость за совершение умышленного преступления, в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации.

13.12. Деятельность Ревизионной комиссии (ревизора) по проверке финансово-хозяйственной деятельности не должна создавать препятствий для работы исполнительного органа ЖСК. Порядок работы Ревизионной комиссии и её полномочия регулируются положением о Ревизионной комиссии, утвержденной органами управления ЖСК.

13.13. В случае бездействия Ревизионной комиссии, Председатель Правления или Правление, имеет право привлечь к плановой ревизии деятельности ЖСК независимую аудиторскую фирму, имеющую соответствующую лицензию, разрешение и прочие документы, которые регламентируются соответствующим законодательством Российской Федерации. При этом, заключение, которое предоставит независимая аудиторская фирма, будет соответствовать необходимому заключению, которое должна подготовить Ревизионная Комиссия.

13.14. **Ревизионная комиссия (ревизор) обязана (обязан)**

13.14.1. **Проверять:**

- наличие и правильность составления утвержденного финансового плана поступлений/расходов;
- обоснованность расчетов по конкретным видам поступлений и расходов;
- тарифы, применяемые для расчета членского и/или целевого взноса для компенсации расходов за ЖКУ и содержание помещений общей долевой собственности;
- достоверность составления отчетности по исполнению финансового плана, отчетности о финансовой деятельности ЖСК;
- выполнение исполнительным органом, Правлением ЖСК, Председателем Правления решений ОСЧ, законность совершенных от имени, за счет, в интересах и по поручению собственников помещений и членов ЖСК МКД сделок, а также состояние общего имущества ЖСК;
- корректность ведения финансовой документации;
- своевременность рассмотрения Правлением ЖСК заявлений и обращений членов ЖСК;
- обращения, жалобы граждан на неправомерные действия Правления, бухгалтера ЖСК.

В случаях, когда члены ЖСК, собственники помещений не будут удовлетворены решением органа контроля (ревизора), только тогда они имеют право обжаловать это решение в судебном порядке или в сторонних надзорных органах.

13.14.2. Формировать акты о результатах ревизии ОСЧ с рекомендациями об устранении выявленных нарушений; информировать Правление ЖСК о результатах ревизии до обсуждения их на ОСЧ.

Ревизионная комиссия (ревизор) не вправе разглашать результаты ревизий и проверок до их утверждения органом, по поручению которого они были проведены.

13.14.3. Созывать внеочередное ОСЧ по результатам ревизионной проверки при возникновении угрозы интересам ЖСК либо при выявлении злоупотреблений своими полномочиями членами Правления, исполнительным органом ЖСК, Председателем Правления.

13.14.4. Во время проведения проверки правильности и обоснованности начислений платежей и состояния лицевых счетов собственников помещений принимать необходимые меры по обеспечению защиты и безопасности персональных данных. Уточнять регламенты работы сотрудников исполнительного органа ЖСК, имеющих доступ к персональным данным, в т.ч. к паспортным данным, сведениям о составе семьи, о жилищных условиях, опосредованно о финансовом положении, месте работы, образовании. Члены Ревизионной комиссии (ревизор) не имеют права разглашать персональные данные.

13.14.5. Некоммерческая организация ЖСК не относится к организациям, в которых проведение аудиторских проверок является обязательным условием контроля деятельности, однако для проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК по решению Правления ЖСК возможно приглашение стороннего аудитора, имеющего лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено действующим законодательством.

13.14.6. Полномочия независимого аудитора–ревизора приравниваются к полномочиям Ревизионной комиссии (ревизора).

13.14.7. Внеплановая аудиторская проверка может быть проведена по решению внеочередного ОСЧ, созданного по требованию не менее 30 % (Тридцать) процентов членов ЖСК в установленном настоящим Уставом порядке. Затраты, связанные с проведением внеплановой аудиторской проверки, несет инициаторы такой аудиторской проверки.

14. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК

14.1. ОСЧ при утверждении финансового плана определяет обязанности всех собственников помещений в отношении обязательных и др. платежей, взносов, а также определяет сроки их сборов.

14.2. Деятельность ЖСК финансируется за счет:

- членских, паевых, целевых, обязательных, единовременных организационно-вступительных, добровольных взносов, пожертвований и иных средств;
- бюджетных дотаций на содержание помещений общей долевой собственности, компенсаций за предоставление отдельным категориям граждан льгот по жилищно-коммунальным платежам (далее – ЖКП), техническому обслуживанию; других предусмотренных дотаций; в случае отмены или непоступления дотаций, компенсаций, их возмещение обеспечивается собственниками помещений;
- платежей нанимателей, арендаторов, не членов ЖСК за содержание, ремонт общего имущества и предоставляемые ЖКУ и др. услуги;
- поступлений от хозяйственной деятельности, выполненных дополнительных работ, услуг, а также доходов, полученных в результате гражданско-правовых сделок по агентским договорам;
- нематериальных вкладов, пожертвований, грантов различных фондов и организаций;
- долгосрочных и краткосрочных кредитов; дивидендов по акциям, облигациям, другим ценным бумагам и вкладам; иных аналогичных поступлений, не запрещенных законом;
- бюджетных средств (субсидий), выделенных ЖСК на содержание и ремонт общего имущества, проведение текущего и капитального ремонтов МКД.

14.3. Обязанность внесения платежей в связи с членством в ЖСК тождественна обязанности внесения платежей в связи с владением и пользованием имуществом в МКД.

14.4. К членам ЖСК применяется внедоговорная форма отношений в пределах Уставной деятельности. К не членам ЖСК применяется договорная форма отношений, подразумевающая заключение договора (соглашения) о передаче функций по управлению, содержанию, обеспечению сохранности и проведению ремонта общего имущества МКД.

14.4.1. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания МКД как объекта недвижимого имущества и осуществляются исполнительным органом ЖСК независимо от того, упоминаются ли в договоре конкретные действия и подтверждена ли необходимость их проведения решением ОСЧ.

14.4.2. Потребителю не может быть отказано в предоставлении ЖКУ в случае отсутствия у него заключенного в письменной форме договора о предоставлении ЖКУ.

14.4.3. Отсутствие договоров ЖСК с собственниками помещений МКД, не членами ЖСК, не является основанием невнесения ими целевых обязательных платежей за потребляемые ЖКУ, услуги жизнеобеспечения МКД, выполненные работы.

14.4.4. Членские и/или целевые взносы собственников помещений, членов ЖСК, направляемые на содержание и ремонт общего имущества, являются одновременно и целевыми, и обязательными платежами.

14.5. Собственники помещений МКД: члены и не члены ЖСК, вносят целевые обязательные платежи и (или) иные взносы, связанные с оплатой расходов:

- на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД; на уставную деятельность;
- на содержание помещений Правления ЖСК;
- на потребление ЖКУ; на обслуживание различных технических систем;
- на содержание диспетчеров (ОДС); на обслуживания охраны придомовой территории (ОПТ);
- на страхование, налоги и др. приравненные к ним платежи;
- иные платежи в обеспечение Уставной деятельности, согласно решениям ОСЧ, в порядке, установленном органами управления ЖСК и действующим законодательством Российской Федерации.

14.6. По решению ОСЧ, органы управления ЖСК могут формировать специальные фонды: резервный, капитального ремонта и др., расходуемые на цели, предусмотренные решениями ОСЧ, в т.ч. на капиталоемкие работы, в которые направляется образовавшаяся экономия средств по любой статье деятельности ЖСК, в т.ч. от ЖКП.

14.7. В ЖСК формируются резервные фонды, которые формируются за счет вступительных, паевых, членских и целевых взносов членов ЖСК, а также других источников. Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности ЖСК, используются для оплаты расходов ЖСК или направляются в резервные фонды, др. накопительные фонды, на выполнение программы развития МКД ЖСК.

14.8. Решения органов управления, в т.ч. использование дохода от хозяйственной деятельности, распространяют свое действие на неопределенное время вплоть до отмены последующим решением органов управления и не требуют ежегодного подтверждения.

15. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК

15.1. Прекращение деятельности ЖСК осуществляется в форме реорганизации либо ликвидации.

15.2. ЖСК может быть преобразован на ОСЧ в Товарищество собственников жилья (ТСЖ).

15.3. При реорганизации ЖСК вносятся изменения в Устав или принимается новая редакция Устава.

15.4. Члены реорганизованного ЖСК становятся членами ТСЖ.

15.5. При реорганизации ЖСК его права и обязанности переходят к правопреемнику в соответствии с передаточным актом, который должен содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного ЖСК в отношении всех его кредиторов и должников. Акт утверждается ОСЧ.

15.6. Вновь возникшее юридическое лицо несёт ответственность по обязательствам реорганизованного либо реорганизуемого ЖСК перед его кредиторами в полном объеме, включая обязательства, оспариваемые сторонами.

15.7. ОСЧ, принявшее решение о реорганизации, обязано письменно уведомить об этом кредиторов.

15.8. Государственная регистрация вновь созданного юридического лица в результате реорганизации ЖСК и внесение в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) записей о прекращении деятельности реорганизованного ЖСК осуществляются в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц.

15.9. Требование о ликвидации ЖСК может быть предъявлено в суд органом, которому законом предоставлено право на предъявление такого требования

15.10. В случае ликвидации ЖСК документация передается ликвидационной комиссии, проводится обязательная оценка имущества, прав требования, долгов ликвидируемого ЖСК в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность. Проведение оценки должно предшествовать утверждению промежуточного ликвидационного баланса.

15.11. При ликвидации ЖСК сохраняются права его бывших членов на недвижимое имущество

15.12. Орган, принявший решение о ликвидации ЖСК, образует ликвидационную комиссию, устанавливает порядок и сроки проведения ликвидации ЖСК, а также срок для

предъявления претензий кредиторов, который не может быть меньше двух месяцев с момента объявления о ликвидации ЖСК

15.13. ЖСК ликвидируется по решению ОСЧ в случае физического уничтожения МКД по его адресу расположения. Ликвидационная комиссия по письменному требованию членов ЖСК обязана предоставить в любой форме им для ознакомления отчет об оценке имущества ликвидируемого ЖСК.

15.14. **Порядок ликвидации ЖСК**

15.14.1. ЖСК ликвидируется в соответствии с действующим законодательством. Ликвидация осуществляется согласно положению о ликвидации ЖСК.

15.14.2. Ликвидационная комиссия, избранная ОСЧ, помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации ЖСК, порядке и сроке заявленных требований его кредиторов.

15.14.3. Документы ликвидированного ЖСК передаются на хранение в государственный архив, на территории которого расположен МКД, который в случае необходимости допускает для ознакомления с указанными материалами членов ликвидированного объединения и его кредиторов, а также выдаёт по их просьбе необходимые копии, выписки и справки.

15.14.4. При ликвидации ЖСК недвижимое и иное имущество, не относящееся к долевой собственности, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами ЖСК частями, пропорциональными размеру доли участия.

15.14.5. Если имущество общего пользования не может быть разделено, то с согласия всех членов ЖСК оно продается с публичных торгов, а вырученные от продажи имущества средства распределяются между членами ЖСК пропорционально их доле в общей долевой собственности.

15.14.6. В случае отказа членов ЖСК от продажи оставшаяся после удовлетворения требований кредиторов часть имущества общего пользования остается в долевой собственности членов ЖСК.

15.14.7. Ликвидация ЖСК считается завершенной, а ЖСК прекратившим существование после внесения об этом записи в ЕГРЮЛ.

16. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

16.1. Действие настоящего Устава ЖСК вступает в силу с даты его государственной регистрации.

16.2. Отношения, не урегулированные настоящим Уставом, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации, а также внутренними локальными документами ЖСК.

16.3. Условия настоящего Устава сохраняют свою юридическую силу на весь срок деятельности ЖСК. Если одно из положений станет недействительным, то это не является причиной для приостановления действия остальных положений.

16.4. Ни одно из положений данного Устава не считается отмененным и не может игнорироваться по причине невозможности обеспечить его соблюдение, независимо от того, сколько раз оно нарушалось.

16.5. Отсутствие в настоящем Уставе, каких-либо норм не является препятствием для использования норм и положений действующего законодательства Российской Федерации.

16.6. Информационная деятельность ЖСК осуществляется в соответствии с порядком, установленным нормативными документами Российской Федерации, базовым перечнем информации, подлежащей раскрытию.

16.7. Ничто в положениях настоящего Устава не может рассматриваться как ограничение для собственников помещений, членов ЖСК, в реализации их гражданских прав и свобод.

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

16.9. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, второй – в помещении по адресу Правления ЖСК, ячейке банка, другом помещении, определенном органами управления ЖСК.