

ЗАРЕГИСТРИРОВАН

АДМИНИСТРАЦИЯ

Правобережного района
г. Магнитогорск
Челябинская область

УТВЕРЖДЕН

Постановлением
главы администрации
г. Магнитогорска

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

№ 26-а

Общим собранием членов
Магнитогорского Жилищно-строи-
тельного кооператива N 47
"Металлург 16"

N _____ 28 01 1999

от "___" _____ 1999г.

И.В. Глава администрации

Протокол собрания
N 10
от 5 мая 1999 г.

Регистрационный N _____

Глава администрации
Шуляк Н.М.



Председатель собрания
Вершинина Валентина Михайловна

Секретарь собрания
Ставицкая Любовь Сергеевна

УСТАВ МАГНИТОГОРСКОГО ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬ- НОГО КООПЕРАТИВА N 47 "МЕТАЛЛУРГ16"

(В НОВОЙ РЕДАКЦИИ)

г. Магнитогорск
1999 г.

**УСТАВ МАГНИТОГОРСКОГО ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА N 47
" МЕТАЛЛУРГ16 "
ул.СТАЛЕВАРОВ, 22**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Устав является новым Уставом (новая редакция) Магнитогорского Жилищно-строительного кооператива N 47 "Металлург16" зарегистрированного и утвержденного Решением N 69 от 28 февраля 1975 г. Исполнительным комитетом Магнитогорского Совета депутатов трудящихся г. Магнитогорска. Устав приведен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации от 21.10.1994 г. и Федеральным законом " О товариществах собственников жилья " от 06.06.1996 г, других законодательных нормативных актов.

1.2. Магнитогорский Жилищно-строительный кооператив N 47 "Мметаллург 16" является некоммерческой организацией, действующей в соответствии с Федеральным законом " О товариществах собственников жилья ", Гражданским Кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом.

1.3. Магнитогорский Жилищно-строительный кооператив N 47 "Металлург16 " является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты.

1.4. Магнитогорский Жилищно-строительный кооператив N 47 " Металлург16 " отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам своих членов.

1.5. Полное и краткое официальное название Жилищно-строительного кооператива:

Магнитогорский Жилищно-строительный кооператив N 47 " Металлург16 "

ЖСК N 47 " Металлург16 "

1.6. Юридический адрес :

455038 г. Магнитогорск, ул. Сталеваров 22

2. Цель и виды деятельности ЖСК

2.1. Жилищно-строительный кооператив является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости созданное в целях:

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

- распределением между членами ЖСК обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества.

3. Членство в ЖСК

3.1. Членами ЖСК N47 " Металлург16 " являются домовладельцы-собственники как физические так и юридические лица независимо от форм собственности, которые выразили свою волю в установленном законом порядке.

3.2. Членство в ЖСК N 47 " Металлург16 " возникает у домовладельцев с момента регистрации ЖСК N47 " Металлург16 " в установленном порядке, которые выразили свою волю в законном порядке.

3.3. После реорганизации ЖСК N47 " Металлург 16 " все лица приобретшие помещения (покупка, дарение и др.) становятся членами ЖСК N 47 " Металлург16 " немедленно после возникновения у них права собственности на помещение, которые выразили свою волю в установленном порядке.

3.4. Интересы несовершеннолетних членов ЖСК N 47 "Металлург 16" представляют их родители, опекуны, попечители в установленном законодательством порядке.

3.5. Членство в ЖСК N 47 "Металлург16" прекращается в связи со смертью гражданина, отчуждением имущества или по законным основаниям.

4. Права и обязанности ЖСК

4.1. ЖСК имеет право:

- заключать договоры на управление, обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности ЖСК, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;
 - организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ЖСК ;
 - определять бюджет ЖСК на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные Федеральным законом "О товариществах собственников жилья " ;
 - устанавливать на основе принятого годового бюджета ЖСК размеры платежей сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;
 - выполнять работы и оказывать услуги членам ЖСК ;
 - пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
 - передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ЖСК работы и представляющим ему услуги;
 - продавать гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь, а также списывать с баланса фонда ЖСК , если они изношены или морально устарели;
 - получать установленные государственные и муниципальные дотации на финансирование затрат на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан и иных предусмотренных дотаций;
 - в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать, сносить объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности ЖСК;
 - сдавать в аренду, наем, продавать недвижимое имущество, входящее и находящееся в собственности ЖСК , в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества ЖСК и улучшения данного имущества;
 - осуществлять страхование имущества ЖСК , в том числе общего имущества, а также страхование ответственности с целью защиты ЖСК и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицом на объектах общего имущества;
 - в судебном порядке требовать от домовладельцев полного возмещения причиненных ЖСК убытков в результате невыполнения обязательств по оплате платежей и оплате иных общих расходов и взносов;
 - принимать участие в объединении с другими товариществами;
- ##### 4.2. ЖСК обязан:
- обеспечивать выполнение требований Федерального закона "О товариществах собственников жилья ", иных законодательных и правовых актов Устава ЖСК;
 - выполнять в порядке, предусмотренным действующим законодательством договорные обязательства;

- обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК их обязательств по содержанию и ремонту недвижимого имущества в ЖСК;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в ЖСК;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в ЖСК;
- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования в установленном порядке;
- в случаях предусмотренных законодательством, Уставом ЖСК представлять интересы членов ЖСК в гражданско-правовых, жилищных, а также иных отношениях с третьими лицами;
- по заявлению домовладельцев, за их счет готовить и регистрировать необходимые поправки к паспорту домовладения в случае раздела помещений или переноса границ между смежными помещениями и изменять доли участия собственников таких помещений;
- представлять домовладельцам сведения и документы, необходимые при продаже помещений.

5. Права и обязанности членов ЖСК

5.1. Член ЖСК имеет право:

- самостоятельно без согласования с другими собственниками распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением;
- сдавать принадлежащие ему на праве собственности помещения в наем или аренду в порядке, установленном законодательством;
- участвовать в деятельности ЖСК как лично, так и через своего представителя; выбирать и быть выбранным в органы управления и контроля ЖСК;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖСК - устранению недостатков в работе его органов;
- использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом " О товариществе собственников жилья ", пределах распоряжения этим имуществом;
- на получение компенсаций (субсидий) на оплату жилья и коммунальных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- при наличии разрешения органов архитектуры и градостроительства убирать, переносить разделительные перегородки, передельвать проемы в принадлежащих ему помещениях без согласия других членов ЖСК , если подобные изменения, передвижки или раздел не влекут за собой изменение границ помещений и доли участия других членов ЖСК.

5.2. Член ЖСК обязан:

- выполнять требования Федерального закона " О товариществах собственников жилья ", Устава ЖСК;
- не нарушать интересы других членов ЖСК при осуществлении своих прав по владению, пользованию и распоряжению помещениями, находящимися в его собственности, а также общим имуществом;
- своевременно оплачивать расходы по содержанию и ремонту, общего имущества, а также коммунальные услуги;
- возмещать причиненные ЖСК и его членам убытки в результате повреждения общего имущества в добровольном или судебном порядке;

- при продаже принадлежащих ему помещений сообщать покупателю о наличии задолженности по оплате расходов по содержанию помещений и общего имущества, о залоге помещения, о страховании общего имущества в ЖСК, о действующем бюджете ЖСК и его финансовом отчете, о предстоящих капитальных затратах и любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами, ознакомить с Уставом ЖСК;

- начислять квартплату по фактически проживающим гражданам.

6. Порядок управления ЖСК

6.1. Органами управления ЖСК являются:

- общее собрание членов ЖСК;
- правление ЖСК.

6.2. Общее собрание членов ЖСК является высшим органом управления ЖСК и созывается не реже одного раза в год.

К исключительной компетенции общего собрания относятся:

1) Внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК.
2) Решение реорганизации и ликвидации ЖСК.
3) Принятия решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведением хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в ЖСК.

4) Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские реквизиты.

5) Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК.

6) Введение ограничений на использование общего имущества.

7) Избрание правления и ревизионной комиссии.

8) Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его исполнении.

9) Установление размера обязательных платежей и взносов членов ЖСК.

10) Образование специальных фондов ЖСК, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта в ЖСК и оборудования.

11) Рассмотрение жалоб на правлении ЖСК, председателя правления и на комиссии ЖСК.

12) Принятие и изменение по представлению Правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положение об оплате их труда.

13) Определение вознаграждения членам правления ЖСК. Общее собрание вправе решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

6.3. Общее собрание членов ЖСК правомочно, если на нем присутствуют члены ЖСК или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов общего числа голосов членов ЖСК.

6.4. Годовое общее собрание членов ЖСК проводится не позднее дней после окончания финансового года.

6.5. Внеочередное общее собрание членов ЖСК может быть созвано по инициативе правления, членов ЖСК, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в ЖСК, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

6.6. Общее собрание ЖСК ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

6.7. Решение по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания, принимаются не менее, чем двумя третями от общего числа голосов членов ЖСК.

По остальным вопросам решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов ЖСК или их представителей.

7. Правление ЖСК

7.1. Руководство текущей деятельностью ЖСК осуществляется правлением ЖСК.

Правление вправе принимать решение по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК.

7.2. Правление ЖСК избирается из числа членов товарищества общим собранием на срок два года.

7.3. Правление является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию членов ЖСК.

7.4. Правление ЖСК избирает из своего состава председателя.

7.5. Председатель избирается правлением ЖСК на срок 2 года.

7.6. Председатель правления ЖСК обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ЖСК, которые для них обязательны.

7.7. Председатель правления ЖСК действует и подписывает от имени ЖСК платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом ЖСК не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

Разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания Правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, Положение об оплате труда.

8. Обязанности правления ЖСК

8.1. В обязанности правления входят:

- соблюдение ЖСК действующего законодательства и Устава;
- контроль за своевременным внесением членами ЖСК установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени ЖСК;
- представительство ЖСК;
- наем рабочих и служащих для обслуживания ЖСК и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в ЖСК;
- ведение списка членов ЖСК, делопроизводства, бухгалтерские учета и отчетности;
- созыв и организацию общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ЖСК.

8.2. Заседание правления ЖСК созывается председателем не реже одного раза в квартал.

8.3. Заседание правления признается правомочным при наличии в нем большинства (не меньше двух третей) членов правления.

8.4. Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК, находящимися на счете банка, в соответствии с финансовым планом.

9. Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК

9.1. Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК избирается общим собранием на срок два года.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления.

9.2. Численный и персональный состав ревизионной комиссии утверждается общим собранием.

9.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

9.4. Ревизионная комиссия (ревизор) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже одного раза в год.

- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

10. Средства и имущество ЖСК и их использование

10.1. Средства ЖСК состоят из:

- вступительных и иных взносов членов ЖСК;
- обязательных платежей членов ЖСК;
- доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, предусмотренной Уставом и направленной на осуществление целей, задач и обязанностей ЖСК;
- дотация на финансирование затрат на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций;
- по решению общего собрания ЖСК может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели соответствующие предусмотренным в Уставе задачами. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

10.2. В собственности ЖСК находится движимое и недвижимое имущество, приобретенное за счет средств ЖСК.

10.3. Использование средств и имущества осуществляется в соответствии с целями и задачами ЖСК в порядке, предусмотренном Уставом и действующим законодательством.

11. Порядок и размеры участия членов ЖСК в финансировании расходов ЖСК

11.1. Члены ЖСК участвуют в финансировании расходов на содержание и эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимого имущества, находящегося в общей собственности, в других общих расходах пропорционально установленной доле члена ЖСК в праве общей долевой собственности на общее имущество.

11.2. Доля каждого члена ЖСК - домовладельца в праве общей собственности на общее в ЖСК (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в ЖСК, измеренных в метрах квадратных площади.

11.3. Доля участия домовладельца-собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально жилой площади, находящейся в его собственности.

11.4. Доля участия может быть установлена решением общего собрания разной для различных групп членов товарищества в зависимости от вида принадлежащих им помещений в ЖСК.

11.5. Общее собрание членов ЖСК своим решением может установить долю участия, рассчитанную по иной схеме.

12. Реорганизация и ликвидация ЖСК

12.1. Реорганизация и ликвидация ЖСК производится на основании и порядке, который установлен гражданским законодательством Российской Федерации.

12.2. ЖСК ликвидируется в установленных гражданским законодательством Российской Федерации случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества.

12.3. При ликвидации ЖСК недвижимое или иное имущество оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами распределяется между членами ЖСК пропорционально их доле участия в праве общей собственности на общее имущество.

Устав утвержден на общем собрании.

