

**Утвержден**

решением общего собрания членов ЖСК «Новое Аристово»  
(в форме конференции ЖСК) 31 января 2020 года  
Протокол конференции ЖСК № 001 от 31 января 2020 года

## **УСТАВ**

**“Жилищно-строительного кооператива**

**“Новое Аристово”**

(новая редакция № 1)

**г. Москва  
2020 год**

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Жилищно-строительный кооператив “Новое Аристово” (далее - ЖСК) - некоммерческая организация в форме потребительского кооператива, организованная как добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Новое Аристово.
- 1.2. ЖСК является юридическим лицом, имеет собственное обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам этим имуществом, вправе от своего имени и в соответствии с уставом и внутренними положениями ЖСК приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности, нести ответственность, быть истцом и ответчиком в суде (в том числе арбитражном и третейском). ЖСК имеет самостоятельный баланс, расчетный, валютный и иные счета в банках, собственное наименование и эмблему, печать и штампы со своим наименованием и эмблемой, а также иные атрибуты юридического лица.
- 1.3. ЖСК имеет право выступать учредителем коммерческих и некоммерческих организаций, участвовать в других потребительских кооперативах, ассоциациях, ЖСК и других объединениях юридических лиц, деятельность которых отвечает целям и задачам деятельности ЖСК, ЖСК имеет право создавать представительства и филиалы.
- 1.4. ЖСК не ставит своей целью извлечение прибыли, ЖСК вправе осуществлять предпринимательскую деятельность только для достижения уставных целей, ради которых создан ЖСК и соответствующую этим целям. Доходы, полученные ЖСК от предпринимательской деятельности, осуществляемой ЖСК в соответствии с законом и уставом ЖСК, могут быть использованы на формирование Резервного фонда ЖСК, распределены между членами ЖСК и использованы иным образом на основании решения, принятого общим собранием членов ЖСК (конференцией).
- 1.5. ЖСК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов. Обращение взыскания на имущество ЖСК по обязательствам его членов не допускается. Ответственность пайщиков по обязательствам ЖСК определяется настоящим уставом в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 1.6. Деятельность ЖСК регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными законодательными и нормативными актами, регламентирующими деятельность
- 1.7. На основании устава ЖСК, внутренних положений ЖСК и решений органами ЖСК члены ЖСК имеют гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его уставе, и несут связанные с этой деятельностью обязанности, реализация и исполнение которых является уставной деятельностью ЖСК и составляет основу членства в ЖСК.
- 1.8. ЖСК осуществляет свою деятельность на основе следующих принципов:
  - добровольности вступления в ЖСК и выхода из него,

- обязанности уплаты вступительного, паевого, членского, целевого (дополнительного) взносов, установленных в соответствии с уставом ЖСК, внутренними положениями ЖСК и договорами паенакопления, заключенными между ЖСК и его членами,
  - создания эффективной системы внутреннего контроля и доступности информации о деятельности ЖСК для всех членов ЖСК,
  - равенства членов ЖСК в осуществлении контроля и участии в общем собрании членов ЖСК (конференции).
- 1.9. ЖСК имеет полное и сокращенное наименование.  
 Полное наименование: Жилищно-строительный кооператив «Новое Аристово».  
 Сокращенное наименование: ЖСК «Новое Аристово».  
 Место нахождения ЖСК: 121351, г. Москва, ул. Коцюбинского, д. 9, корп. 2.
- 1.10. Основные понятия, содержащиеся в уставе, имеют следующие значения:
- 1.10.1. Пайщик (член ЖСК) - физическое или юридическое лицо, оплатившее вступительный взнос, членский взнос, принятое в ЖСК для участия в его деятельности, признающее законодательство РФ о деятельности ЖСК, устав ЖСК, внутренние положения ЖСК, решения органов ЖСК и соблюдающее их требования.
- 1.10.2. Вступительный взнос - взнос, который уплачивается Пайщиком одновременно при вступлении в ЖСК. Предназначен для покрытия организационных расходов ЖСК и не подлежит возврату при прекращении членства в ЖСК. Размер (порядок определения размера) вступительного взноса определяется решением общего собрания членов ЖСК (конференцией) и указывается в договоре паенакопления. Порядок оплаты вступительного взноса и ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства Пайщика по выплате вступительного взноса устанавливаются в договоре паенакопления.
- 1.10.3. Членские взносы - взносы Пайщика денежными средствами, направленные на покрытие расходов ЖСК, связанных с осуществлением уставной деятельности ЖСК (содержание органов ЖСК, операционные расходы, прочее) и не подлежат возврату при прекращении членства в ЖСК. Размер (порядок определения размера) членских взносов определяется решением общего собрания членов ЖСК (конференцией).
- 1.10.4. Паевой взнос (Пай члена ЖСК) - взносы Пайщика в период паенакопления денежными средствами, передаваемые Пайщиком в собственность ЖСК. Размер (порядок определения размера), порядок оплаты и ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства Пайщика по выплате паевого взноса устанавливаются договором паенакопления и настоящим уставом.
- 1.10.5. Дополнительные (целевые) взносы - взносы, вносимые Пайщиком в случае необходимости покрытия убытков ЖСК в соответствии с пунктом 4 статьи 116 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также иные взносы, предусмотренные решением общего собрания членов ЖСК (конференции). Порядок и размер покрытия Пайщиками убытков ЖСК определяются решением общего собрания членов ЖСК (конференцией).
- 1.10.6. Паенакопление - внесение членами ЖСК паевого взноса, гарантирующее последующее возникновение права собственности члена ЖСК на жилые помещения в соответствии с договором паенакопления, уставом ЖСК и гражданским

- законодательством (п. 4 ст.218 Гражданского кодекса Российской Федерации, и. 1 ст. 129 Жилищного кодекса Российской Федерации).
- 1.10.7. Паевой фонд - фонд ЖСК, формируемый за счет паевых взносов членов ЖСК, который является основным источником финансирования уставной деятельности ЖСК по удовлетворению потребностей членов ЖСК в жилых помещениях и в улучшении жилищных условий и используется исключительно по целевому назначению в соответствии с заключенными договорами паенакопления и уставом ЖСК.
- 1.10.8. Внутренние положения ЖСК - положения и иные документы, содержащие правила, регламентирующие деятельность ЖСК и его органов, принятые общим собранием членов ЖСК (конференцией) в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и уставом ЖСК.
- 1.10.9. Реестр членов ЖСК - список членов ЖСК, содержащий следующую информацию о каждом члене ЖСК: фамилия, имя, отчество, паспортные данные члена ЖСК, реквизиты договора паенакопления и параметры причитающихся членам ЖСК квартир. Реестр членов ЖСК ведет Председатель Правления ЖСК (п.6.2.2.13 устава).

## **2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК**

- 2.1. Цель деятельности ЖСК - удовлетворение жилищных потребностей граждан и юридических лиц путем строительства, инвестирования в строительство и приобретения жилья за счет собственных и привлеченных средств, а также управление жилыми и нежилыми помещениями вблизи д. Новое Аристово.
- 2.2. Предметом уставной деятельности ЖСК является участие в строительстве и инвестиции в строительство, участие в жилищно-строительных (жилищных) кооперативах, а также иные способы приобретения, получения и создания жилых помещений.
- 2.3. Гарантиями работы ЖСК являются:
- 2.3.1. использование паевых взносов членов ЖСК исключительно на строительство, инвестирование в строительство и приобретение жилья,
- 2.3.2. прозрачность финансовых потоков и распределения жилых помещений в ЖСК.
- 2.4. В рамках уставной деятельности ЖСК:
- 2.4.1. определяет порядок участия в деятельности ЖСК путем внесения членами ЖСК паевых взносов для получения жилых помещений и осуществляет прием паевых взносов,
- 2.4.2. определяет порядок внесения членами ЖСК дополнительных (целевых), вступительных, членских взносов в зависимости от участия в деятельности ЖСК и осуществляет прием таких взносов,
- 2.4.3. устанавливает ответственность членов ЖСК за нарушение условий паенакопления и внесения дополнительных (целевых), вступительных, членских взносов,
- 2.4.4. передает жилые помещения в собственность пайщиков,
- 2.4.5. определяет порядок распределения жилых помещений ЖСК между пайщиками и выделяет иные помещения в собственность пайщиков.
- 2.5. ЖСК имеет право:
- 2.5.1. осуществлять инвестирование в строительство, участвовать в строительстве для достижения целей деятельности ЖСК,

- 2.5.2. принимать участие в государственных, муниципальных, частных, международных социальных и гуманитарных программах и проектах, направленных на достижение уставных целей ЖСК, получать целевое финансирование (целевые отчисления), в том числе от зарубежных организаций,
- 2.5.3. получать в собственность, аренду и иное пользование земельные участки для возведения в установленном порядке жилых домов,
- 2.5.4. выступать заказчиком на выполнение работ по строительству, ремонту и реконструкции помещений, зданий и сооружений,
- 2.5.5. преобразоваться в товарищество собственников жилья во вновь созданном объекте недвижимости,
- 2.5.6. обеспечивать управление объектами недвижимости и получать полномочия на управление объектами недвижимости от товариществ собственников жилья,
- 2.5.7. обеспечивать ремонтно-эксплуатационную деятельность и выполнение работ по содержанию ремонт недвижимого имущества на балансе ЖСК, предоставление коммунальных услуг для членов ЖСК.
- 2.5.8. собирать платежи с собственников, арендаторов, нанимателей помещений на оплату работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, управлению и эксплуатации недвижимого имущества,
- 2.5.9. заключать договоры, контракты, соглашения с юридическими и физическими лицами, выступая:
  - а) заказчиком на работы по содержанию, эксплуатации, ремонту, надстройке, строительству реконструкции помещений, зданий, сооружений и придомовых территорий и иных работ, направленных на достижение уставных целей ЖСК,
  - б) подрядчиком на выполнение работ по управлению недвижимым имуществом, санитарному содержанию, эксплуатации, ремонту, надстройке, строительству и реконструкции помещений, зданий, сооружений и иных работ, направленных на достижение уставных целей ЖСК,
  - в) иным лицом по договорам, заключаемым для достижения целей деятельности ЖСК.
- 2.5.10. защищать права и охраняемые законом интересы членов ЖСК в государственных органах власти, в судах и арбитражных судах,
- 2.5.11. участвовать в хозяйственных обществах и быть вкладчиком в товариществах на вере, входить в состав объединений (ассоциаций) и международных организаций,
- 2.5.12. оказывать информационные услуги по вопросам, связанным с уставной деятельностью ЖСК,
- 2.5.13. осуществлять рекламную, издательскую деятельность, участвовать в работе семинаров, форумов,
- 2.5.14. помимо приведенных в настоящей статье ЖСК вправе осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством РФ и направленные на достижение уставных целей ЖСК.
- 2.6. Деятельность, требующую специальных свидетельств о допуске к определенным видам работ, разрешений или лицензий, ЖСК может осуществлять только на основании соответствующих свидетельств о допуске к определенным видам работ, разрешений или лицензий.

### **3. ИМУЩЕСТВО ЖСК**

- 3.1. Основным источником формирования имущества ЖСК являются паевые взносы членов ЖСК, вступительные, членские, дополнительные (целевые) взносы членов ЖСК.  
Источниками формирования имущества ЖСК могут быть также любые иные источники, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.2. ЖСК является собственником имущества, переданного ему в качестве паевых, вступительных, членских, дополнительных (целевых) взносов, доходов от иных источников финансирования. ЖСК осуществляет владение, пользование и распоряжение своим имуществом в соответствии с его назначением и только для выполнения уставных целей.
- 3.3. За счет паевых взносов членов ЖСК формируется паевой фонд ЖСК. Паевой фонд ЖСК служит для обеспечения уставной деятельности ЖСК. Члены ЖСК имеют пай в паевом фонде. Пай члена ЖСК определяет его долю в паевом фонде, соответствующую размеру внесенного паевого взноса.
- 3.4. В ЖСК формируется резервный фонд. Размер резервного фонда, порядок и источники его формирования, направления и порядок использования средств резервного фонда определяются в соответствии с положением о резервном фонде ЖСК, утвержденном общим собранием членов ЖСК (конференцией).
- 3.5. Средства для покрытия затрат и расходов на осуществление текущей деятельности ЖСК в соответствии с утвержденной Общим собранием членов ЖСК сметой (бюджетом) ЖСК формируются за счет вступительного, членского, дополнительного (целевого) взносов членов ЖСК и иных отчислений и доходов ЖСК.

#### **4. ЧЛЕНСТВО В ЖСК**

- 4.1. Членами ЖСК могут быть физические и юридические лица, дееспособные граждане, достигшие шестнадцати лет, признающие устав ЖСК, внутренние положения и решения органов ЖСК, участвующие в уставной деятельности ЖСК, соблюдающие порядок членства в ЖСК и своевременно уплачивающие паевые, вступительные, членские, дополнительные (целевые) взносы.  
Юридическое лицо, являющееся членом ЖСК, должно быть представлено в ЖСК физическим лицом, уполномоченным надлежащим образом.  
Защита прав и интересов членов ЖСК осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и уставом ЖСК.
- 4.2. Порядок приема в члены ЖСК определяется настоящим уставом и внутренними положениями ЖСК. Заявление о приеме в члены ЖСК подается в правление ЖСК в письменном виде. В нем указывается, что заявитель обязуется соблюдать устав и внутренние положения ЖСК, выполнять решения органов ЖСК и принимает на себя обязанности и ответственность члена ЖСК.
- 4.3. Заявление о приеме в члены ЖСК рассматривается в течение 1 (одного) месяца правлением ЖСК и утверждается решением общего собрания членов ЖСК (конференцией). После вынесения правлением ЖСК решения о принятии лица, подавшего заявление о вступлении в ЖСК, и утверждения его общим собранием членов ЖСК (конференцией), лицо, подавшее заявление о вступлении в ЖСК, обязано оплатить вступительный взнос, членский взнос в размере и в сроки,

установленные уставом ЖСК и договором паенакопления. Лицо, подавшее заявление о вступлении в ЖСК, признается членом ЖСК после утверждения решения о приеме в члены ЖСК общим собранием членов ЖСК (конференцией) и с момента уплаты вступительного взноса, членского взноса.

- 4.4. Члены ЖСК обязуются вносить паевой взнос вплоть до его полной оплаты в соответствии с договором паенакопления.
- 4.5. Паевые взносы могут вноситься исключительно в денежной форме.
- 4.6. **Член ЖСК имеет право:**
  - 4.6.1. участвовать в уставной деятельности ЖСК и пользоваться ее результатами в соответствии с уставом ЖСК,
  - 4.6.2. избирать и быть избранным в органы ЖСК в соответствии с уставом ЖСК,
  - 4.6.3. иметь один голос независимо от размера его паевого взноса и количества его паевых взносов,
  - 4.6.4. вносить предложения об улучшении деятельности ЖСК, устранении недостатков в работе его органов,
  - 4.6.5. осуществлять паенакопления,
  - 4.6.6. приобретать право собственности на объекты недвижимого имущества после полной оплаты паевого, вступительного, членских, дополнительных (целевых) взносов в соответствии с уставом ЖСК, внутренними положениями ЖСК, решениями органов ЖСК, договором паенакопления,
  - 4.6.7. уступать свои права и обязанности по договору паенакопления другим членам ЖСК и третьим лицам в соответствии с уставом ЖСК, внутренними положениями ЖСК, решениями органов ЖСК, договором паенакопления, при этом ЖСК не выплачивает внесенную стоимость пая члену, уступившему свои права и обязанности по договору паенакопления другим членам ЖСК и третьим лицам,
  - 4.6.8. передавать свои права и обязанности по паенакоплениям по наследству,
  - 4.6.9. по своему усмотрению в любое время выходить из ЖСК с соблюдением порядка, установленного уставом ЖСК, внутренними положениями ЖСК, решениями органов ЖСК, договором паенакопления,
  - 4.6.10. получать при прекращении членства в ЖСК внесенный, но не оплаченный полностью в порядке, установленном уставом ЖСК, внутренними положениями ЖСК, решениями органов ЖСК, договором паенакопления,
  - 4.6.11. выдавать третьим лицам доверенность на осуществление прав члена ЖСК в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.7. **Член ЖСК обязан:**
  - 4.7.1. соблюдать устав и внутренние положения ЖСК, выполнять решения органов ЖСК,
  - 4.7.2. выполнять обязательства перед ЖСК, связанные с участием в его уставной деятельности,
  - 4.7.3. своевременно вносить паевой, вступительный, членские, дополнительные (целевые) взносы в порядке, размере и способами, установленными уставом, внутренними положениями ЖСК, решениями органов ЖСК и договором паенакопления,
  - 4.7.4. не препятствовать осуществлению уставных прав и обязанностей других членов ЖСК и органов ЖСК,
  - 4.7.5. не наносить вреда и ущерба ЖСК,

- 4.7.6. предоставлять ЖСК достоверную информацию,
- 4.7.7. выполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные законодательством Российской Федерации, уставом ЖСК, внутренними положениями ЖСК, решениями органов ЖСК и договором паенакопления,
- 4.7.8. покрывать убытки ЖСК в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом ЖСК.
- 4.8. В случае образования в ЖСК убытков по итогам отчетного года его члены обязаны в течение трех месяцев покрыть образовавшиеся убытки за счет дополнительных (целевых) взносов, в порядке и размере, определенном решением общего собрания членов ЖСК (конференции). Члены ЖСК солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам ЖСК в пределах невнесенной части дополнительного (целевого) взноса каждого из членов ЖСК.
- 4.9. Членство в ЖСК прекращается в случае:
  - 4.9.1. добровольного выхода члена ЖСК из ЖСК,
  - 4.9.2. исключения члена ЖСК из ЖСК,
  - 4.9.3. ликвидации юридического лица, являющегося членом ЖСК,
  - 4.9.4. ликвидации ЖСК,
  - 4.9.5. смерти гражданина, являющегося членом ЖСК.
- 4.10. В случае принятия членом ЖСК решения о добровольном выходе из ЖСК (п. 4.9.1. устава ЖСК), член ЖСК подает в правление ЖСК соответствующее письменное заявление. Заявление члена ЖСК о добровольном выходе из ЖСК рассматривается правлением ЖСК в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента его получения правлением ЖСК. Решение правления ЖСК об удовлетворении (прекращении членства в ЖСК) либо отказе в удовлетворении заявления члена ЖСК подлежит утверждению общим собранием членов ЖСК (конференцией). Моментом добровольного выхода члена ЖСК из ЖСК считается дата утверждения общим собранием членов ЖСК (конференцией) решения правления ЖСК о прекращении членства в ЖСК.

Взносы, внесенные членом ЖСК, принявшим решение о добровольном выходе из ЖСК, на основании договора паенакопления и устава ЖСК, за исключением не выплаченного полностью паевого взноса, возврату не подлежат. Порядок возврата не выплаченного полностью паевого взноса члену ЖСК, в отношении которого общим собранием членов ЖСК (конференцией) утверждено решение правления ЖСК о прекращении членства, определяется правлением ЖСК.

Члену ЖСК, подавшему заявление о добровольном выходе из ЖСК, возвращается не оплаченный полностью паевой взнос за вычетом штрафных санкций и иной задолженности, предусмотренных договором паенакопления, уставом ЖСК в течение 60 (Шестидесяти) дней, с даты утверждения общим собранием членов ЖСК (конференцией) решения правления ЖСК о прекращении его членства в ЖСК в добровольном порядке.
- 4.11. Член ЖСК может быть исключен из ЖСК (п. 4.9.2. устава ЖСК) на основании решения общего собрания членов ЖСК (конференции) в следующих случаях:
  - 4.11.1. систематическое (более двух раз) невыполнение обязательства по внесению паевых, членских, дополнительных (целевых) взносов, либо просрочка оплаты

- указанных взносов более чем в 30 (тридцать) календарных дней с момента, когда обязательство по оплате наступило,
- 4.11.2. неоднократное (более двух раз) нарушение устава ЖСК, внутренних положений ЖСК, решений органов ЖСК, договора паенакопления, правил содержания жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, в строительство которого ЖСК осуществляет инвестирование,
- 4.11.3. причинение своими действиями/бездействием убытков ЖСК, осуществление действий/бездействий, порочащих деловую репутацию ЖСК.

Исключение члена ЖСК по основаниям, предусмотренным пунктами 4.11.1.-4.11.3. устава ЖСК осуществляется в следующем порядке. Председатель правления ЖСК направляет в адрес члена ЖСК письменное уведомление о допущенных им нарушениях заказным письмом с уведомлением о вручении. Члену ЖСК предоставляется 15 (Пятнадцать) дней с момента направления уведомления об устранении допущенных членом ЖСК нарушений на устранение указанных нарушений. В случае если указанные нарушения членом ЖСК не будут устранены, то по инициативе председателя правления ЖСК созывается внеочередное общее собрание членов ЖСК (конференция) с целью принятия решения об исключении члена ЖСК из ЖСК.

Моментом исключения члена ЖСК из ЖСК является дата принятия общим собранием членов ЖСК (конференцией) соответствующего решения.

Взносы, внесенные членом ЖСК, исключенным из ЖСК на основании договора паенакопления в ЖСК и устава ЖСК, за исключением внесенной стоимости пая возврату не подлежат.

Члену ЖСК, исключенному из ЖСК, возвращается внесенная стоимость пая за вычетом штрафных санкций и иной задолженности, предусмотренных договором паенакопления, уставом ЖСК в течение 60 (Шестидесяти) дней, с даты принятия решения общего собрания членов ЖСК (конференцией) об исключении из членов ЖСК.

- 4.12. В случае смерти члена ЖСК - физического лица моментом выбытия его из ЖСК считается соответственно дата смерти. В случае ликвидации члена ЖСК - юридического лица моментом выбытия из ЖСК считается дата ликвидации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае смерти члена ЖСК вместо него по решению общего собрания членов ЖСК (конференции) может приниматься один из его наследников (при нотариальном согласии остальных наследников) после представления в ЖСК документов, подтверждающих правопреемство в отношении наследника умершего члена ЖСК.

В случае спора между наследниками о членстве в ЖСК и в правах на выплаченный паевой взнос. ЖСК при приеме наследника в члены ЖСК руководствуется свидетельством о праве на наследство. а при его отсутствии - вступившим в законную силу решением суда.

За наследниками может быть признано право на членство в ЖСК только в случае оплаты ими всех платежей наследодателя как члена ЖСК и согласия на исполнение иных обязательств, принятых на себя наследодателем как членом ЖСК при их документальном подтверждении. В период времени, предусмотренный

законом для оформления прав на наследство ЖСК не применяет каких-либо мер ответственности и действий в отношении имущественных прав наследодателя.

В случае отказа наследников от исполнения обязанностей, принятых на себя наследодателем члена ЖСК им отказывается в членстве в ЖСК и возвращаются на условиях, установленных для лиц, добровольно выходящих из ЖСК (и. 4.10. устава ЖСК).

- 4.13. Любой член ЖСК вправе передать (уступить) свои права и обязанности по договору паенакопления другому члену ЖСК или третьему лицу при условии полной оплаты всех паевых взносов и отсутствии задолженности предусмотренной договором паенакопления. Права и обязанности по договору паенакопления переходят к новому лицу в том виде (объеме, условиях), которые существовали на момент такого перехода, в порядке, определенном договором паенакопления.

Передача прав и обязанностей по договору паенакопления (уступка прав и обязанностей) происходит путем заключения трехстороннего Дополнительного соглашения (далее Дополнительное соглашение) к договору паенакопления между членом ЖСК, новым пайщиком и ЖСК (в лице председателя правления ЖСК). Заключение такого Дополнительного соглашения осуществляется только при условии одновременной подачи заявления членом о добровольном выходе из ЖСК в связи с передачей (уступкой) своих прав и обязанностей по договору паенакопления новому пайщику (либо заявлением об отказе от квартиры, в случае если у члена ЖСК имеются иные основания для сохранения членства в ЖСК), а также с заявлением нового пайщика о его приеме в члены ЖСК, в связи с передачей (уступкой) прав и обязанностей по договору паенакопления, которые рассматриваются общим собранием членов ЖСК (конференцией) соответственно в порядке п. 4.10. и п. 4.3. устава ЖСК.

Член ЖСК, передавший в указанном порядке свои права и обязанности по договору паенакопления прекращает свое членство в ЖСК в порядке, установленном уставом ЖСК, если у него нет иных оснований для членства в ЖСК, при этом возврат внесенной стоимости пая члену ЖСК, уступившему свои права по договору паенакопления не производится.

Третьи лица, приобретающие в указанном порядке права и обязанности по договору паенакопления, обязаны вступить в ЖСК (стать членами ЖСК) на общих основаниях, в том числе оплатить вступительный и членский взносы.

- 4.14. В случае просрочки членом ЖСК срока исполнения своих обязательств по оплате паевого, членских и дополнительных (целевых) взносов в порядке, установленном договором паенакопления в ЖСК, ЖСК имеет право требовать от него уплаты неустойки в виде пени в размере и в порядке, установленными договором паенакопления в ЖСК.

## **5. ПОРЯДОК УЧАСТИЯ ЧЛЕНОВ ЖСК В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК**

- 5.1. Лицо, желающее стать членом ЖСК, подает в правление ЖСК заявление о приеме в члены ЖСК по форме, утвержденной правлением ЖСК.
- 5.2. С лицом, подавшим заявление о приеме в члены ЖСК, ЖСК заключает договор паенакопления в ЖСК, в котором указываются: согласованные параметры жилого помещения (площадь, место расположения и т.д.), на которое он претендует, размер и порядок внесения вступительного, паевого, членского и дополнительного

- (целевого) взносов, права, обязанности и ответственность члена ЖСК и ЖСК по договору паенакопления.
- 5.3. Каждый член ЖСК обязан вносить вступительный взнос, паевой взнос, членский взнос, дополнительным (целевой) взнос в размере и порядке, установленном договором паенакопления в ЖСК уставом ЖСК и решениями органов ЖСК.
- 5.4. Вступительный, членский, дополнительный (целевой) взносы имеют приоритет перед паевыми взносами и удерживаются в первую очередь из поступающих от члена ЖСК денежных средств в соответствии с договором паенакопления. уставом ЖСК и решениями органов ЖСК.
- 5.5. Члены ЖСК и другие лица, осуществляющие паенакопления, полностью внесшие свои вступительный, паевой, членский, дополнительный (целевой) взносы за жилое помещение, приобретают право собственности на указанное жилое помещение. Порядок оформления права собственности члена ЖСК определяется действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.6. В случае прекращения членства в ЖСК по основаниям, указанным в п. 4.0. устава ЖСК, возврат вступительного взноса, членских и дополнительных (целевых) взносов лицу, членство которого прекращено, не производится.

## **6. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ЖСК**

Органами управления ЖСК являются общее собрание членов ЖСК (конференция), правление ЖСК, председатель правления ЖСК.

Высшим органом управления ЖСК является общее собрание членов ЖСК (конференция).

Коллегиальным исполнительным органом ЖСК является правление ЖСК.

Единоличным исполнительным органом ЖСК является председатель правления ЖСК.

Контрольно-ревизионным органом ЖСК является ревизионная комиссия ЖСК.

### **6.1. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ЖСК (КОНФЕРЕНЦИЯ)**

- 6.1.1. В ЖСК ежегодно проводится очередное собрание членов ЖСК. В ЖСК также созываются внеочередные общие собрания членов ЖСК.

В случае если количество членов ЖСК превысит пятьдесят членов, то по решению общего собрания членов ЖСК общее собрание членов ЖСК может проводиться в форме конференции.

Выборы представителей конференции проводятся на общем собрании членов ЖСК. Минимальный численный состав конференции ЖСК предусматривает норму представительства: один делегат конференции ЖСК от семидесяти членов ЖСК, но не менее восьми человек, максимальный численный состав конференции ЖСК допускает норму представительства: один делегат конференции ЖСК от сорока членов ЖСК, но не более четырнадцати человек.

Полномочия, порядок формирования, созыва и проведения конференции устанавливается положением о конференции, утвержденным общим собранием членов ЖСК.

- 6.1.2. К исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК (конференции) относится:

- 6.1.2.1. утверждение устава ЖСК, внесение в него изменений, дополнений или утверждение устава в новой редакции,
- 6.1.2.2. принятие решений о реорганизации ЖСК,
- 6.1.2.3. принятие решений о ликвидации ЖСК, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение ликвидационных балансов,
- 6.1.2.4. прием в члены ЖСК,
- 6.1.2.5. исключение из членов ЖСК,
- 6.1.2.6. избрание членов конференции, членов правления ЖСК, ревизионной комиссии ЖСК, принятие решений о досрочном прекращении их полномочий,
- 6.1.2.7. определение размера вознаграждения членов правления ЖСК, председателя правления ЖСК, ревизионной комиссии ЖСК,
- 6.1.2.8. утверждение размеров и сроков внесения взносов членов ЖСК в соответствии с уставом ЖСК,
- 6.1.2.9. принятие решений об образовании специальных фондов ЖСК,
- 6.1.2.10. утверждение порядка покрытия убытков ЖСК,
- 6.1.2.11. определение порядка использования доходов, полученных ЖСК от предпринимательской деятельности,
- 6.1.2.12. утверждение отчета об исполнении сметы (бюджета) ЖСК за прошедший период,
- 6.1.2.13. утверждение плана сметы (бюджета) на будущий период, утверждение порядка покрытия убытков ЖСК по итогам отчетного года,
- 6.1.2.14. рассмотрение жалоб на решения и действия правления ЖСК, председателя правления ЖСК, ревизионной комиссии ЖСК,
- 6.1.2.15. утверждение внутренних положений ЖСК,
- 6.1.2.16. утверждение порядка проведения заочного голосования в ЖСК.
- 6.1.3. Решения общего собрания членов ЖСК (конференции), принятые в установленном порядке, обязательны для всех членов и органов ЖСК.
- 6.1.4. Общее собрание членов ЖСК считается правомочным при участии в нем более 50 (Пятидесяти) процентов членов ЖСК.  
При отсутствии кворума для проведения общего собрания членов ЖСК общее собрание членов ЖСК объявляется несостоявшимся. Правлением ЖСК назначается дата проведения нового общего собрания членов ЖСК. Изменение повестки дня при проведении нового собрания не допускается. Новое общее собрание членов ЖСК проводится не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты, когда ранее назначенное общее собрание членов ЖСК не состоялось.
- 6.1.5. Решения общего собрания членов ЖСК принимаются открытым голосованием, если большинством голосов присутствующих не принято решения о проведении тайного голосования.
- 6.1.6. Общее собрание членов ЖСК (конференция) вправе решать только вопросы, включенные в повестку общего собрания членов ЖСК (конференции). Право включения вопросов в повестку общего собрания членов ЖСК (конференции) принадлежит председателю правления ЖСК, членам правления ЖСК в количестве не менее 3 (трех), председателю ревизионной комиссии ЖСК, а также группам членов ЖСК, численностью не менее 1/3 общего числа членов ЖСК.
- 6.1.7. Решение по вопросам, указанным в п. 6.1.2 настоящего устава, принимается общим собранием членов ЖСК при условии, что за него проголосовало более 3/4

присутствующих членов ЖСК за исключением принятия решения по пунктам 6.1.2.1., 6.1.2.3. устава ЖСК, которое принимается единогласно всеми членами ЖСК, присутствующими на общем собрании членов ЖСК (конференции).

- 6.1.8. Очередное общее собрание членов ЖСК (конференция) проводится ежегодно не позднее шести месяцев после окончания финансового года. Очередное общее собрание членов ЖСК (конференции) созывается правлением ЖСК, которое проводит мероприятия, необходимые для подготовки общего собрания членов ЖСК. В повестку очередного общего собрания членов ЖСК в обязательном порядке включаются следующие вопросы:
- 6.1.8.1. утверждение отчета об исполнении сметы (бюджета) ЖСК за прошедший период,
- 6.1.8.2. утверждение плана сметы (бюджета) на будущий период, утверждение порядка покрытия убытков ЖСК по итогам отчетного года.
- 6.1.9. Внеочередное общее собрание членов ЖСК (конференции) проводится по инициативе председателя правления ЖСК, а также по заявленному в правление ЖСК требованию от группы членов ЖСК, численностью не менее 1/3 общего числа членов ЖСК.
- 6.1.10. Порядок подготовки, созыва и проведения общего собрания членов ЖСК устанавливается положением об общем собрании членов ЖСК, утвержденным на общем собрании членов ЖСК.
- 6.1.11. На общем собрании членов ЖСК ведется протокол. Протокол собрания подписывается председателем правления ЖСК и секретарем собрания. Протоколы общих собраний членов ЖСК прошнуровываются, скрепляются печатью и подшиваются в папку протоколов, которая хранится у председателя правления ЖСК.

## **6.2. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК**

- 6.2.1. Председатель правления ЖСК является единоличным исполнительным органом ЖСК и осуществляет общее текущее руководство деятельностью ЖСК. Председатель правления ЖСК подотчетен правлению ЖСК и общему собранию членов ЖСК (конференции). Председатель правления ЖСК избирается правлением ЖСК из своего состава сроком на три года.
- 6.2.2. К компетенции председателя правления ЖСК относятся все вопросы, связанные с текущей деятельностью ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК (конференции) и компетенции правления ЖСК.
- Председатель правления ЖСК на основании устава:
- 6.2.2.1. представляет ЖСК перед третьими лицами,
- 6.2.2.2. обеспечивает выполнение решений правления ЖСК, общего собрания членов ЖСК (конференции), осуществляет руководство хозяйственной деятельностью ЖСК, его филиалов и представительств.
- 6.2.2.3. без доверенности действует от имени ЖСК, принимает обязательства от имени ЖСК и распоряжается имуществом ЖСК в пределах полномочий, предоставленных уставом ЖСК, внутренними положениями ЖСК и решениями общего собрания членов ЖСК (конференции).
- 6.2.2.4. в соответствии с уставом ЖСК. Внутренними положениями ЖСК и решениями общего собрания членов ЖСК (конференции) без доверенности осуществляет от

- имени ЖСК юридические действия и совершает сделки с членами ЖСК и третьими лицами,
- 6.2.2.5. открывает счета в банках, заказывает и получает печати ЖСК.
  - 6.2.2.6. подписывает договоры, платежные и финансовые документы ЖСК.
  - 6.2.2.7. осуществляет наем и увольнение сотрудников ЖСК.
  - 6.2.2.8. принимает и изменяет правила внутреннего распорядка в ЖСК, штатное расписание ЖСК.
  - 6.2.2.9. в пределах своих полномочий выдает доверенности на представление интересов ЖСК.
  - 6.2.2.10. издает приказы и дает указания, обязательные для штатных сотрудников ЖСК и других лиц, состоящих с ЖСК в трудовых отношениях, членов ЖСК в пределах своей компетенции,
  - 6.2.2.11. организует ведение бухгалтерского учета, делопроизводства, формирование бухгалтерской, статистической и иной отчетности по деятельности ЖСК,
  - 6.2.2.12. обеспечивает сохранность уставных документов, протоколов и положений, внутренних документов ЖСК, а также документов по штатному составу сотрудников ЖСК, бухгалтерской отчетности,
  - 6.2.2.13. осуществляет ведение реестра членов ЖСК,
  - 6.2.2.14. иные вопросы, отнесенные уставом ЖСК к компетенции председателя правления ЖСК.

### **6.3. ПРАВЛЕНИЕ ЖСК**

- 6.3.1. Правление ЖСК осуществляет текущее руководство деятельности ЖСК. Правление ЖСК подотчетно общему собранию членов ЖСК (конференции).
- 6.3.2. Правление ЖСК избирается общим собранием членов ЖСК (конференцией) из числа членов ЖСК сроком на три года. Минимальный численный состав правления ЖСК предусматривает норму представительства: один член правления ЖСК от семидесяти членов ЖСК, но не менее восьми человек (включая председателя правления ЖСК), максимальный численный состав правления ЖСК допускает норму представительства: один член правления ЖСК от сорока членов ЖСК, но не более четырнадцати человек (включая председателя правления ЖСК). Лица, избранные в состав правления ЖСК могут переизбираться неограниченное число раз. По решению общего собрания членов ЖСК (конференции) полномочия любого члена (всех членов) правления ЖСК могут быть прекращены досрочно.
- 6.3.3. К компетенции правления ЖСК относится:
  - 6.3.3.1. подготовка к проведению общего собрания членов ЖСК (конференции),
  - 6.3.3.2. утверждение повестки дня общего собрания членов ЖСК (конференции),
  - 6.3.3.3. подготовка отчета об исполнении сметы (бюджета) и годового отчета, порядка покрытия убытков ЖСК, проектов сметы (бюджета) на новый период.
  - 6.3.3.4. решение вопросов об учреждении коммерческих и некоммерческих организаций, о создании ЖСК, ассоциаций и других объединений, о вступлении и выходе из них, о делегируемых им правах.
  - 6.3.3.5. определение видов, размеров и условий формирования фондов ЖСК,
  - 6.3.3.6. избрание председателя правления ЖСК,
  - 6.3.3.7. утверждение формы заявления о вступлении в члены ЖСК,
  - 6.3.3.8. иные вопросы, отнесенные уставом к компетенции правления ЖСК.

- 6.3.4. Заседания правления созываются председателем правления ЖСК по собственной инициативе или по требованию не менее двух членов правления ЖСК, но не реже одного раза в квартал. Заседание правления ЖСК считается состоявшимся, если на нем присутствовало более половины членов правления, включая председателя правления ЖСК.
- 6.3.5. Решения правления принимаются простым большинством голосов. Все члены правления ЖСК, включая председателя правления ЖСК имеют один голос. В случае равенства противоположных голосов при принятии решений правления ЖСК голос председателя правления ЖСК является решающим.
- 6.3.6. Все решения правления ЖСК оформляются протоколами, подписываемыми всеми присутствующими членами правления ЖСК. Протоколы заседаний правления ЖСК прошнуровываются, скрепляются печатью и подшиваются в папку протоколов заседаний правления ЖСК, которая хранится у председателя правления ЖСК.

#### 6.4. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ЖСК

- 6.4.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов ЖСК (конференцией) сроком на три года в количестве трех человек с правом переизбрания. Члены правления ЖСК и их родственники не могут быть членами ревизионной комиссии ЖСК. Полномочия, порядок формирования, созыва и проведения заседаний ревизионной комиссии ЖСК, устанавливается положением о ревизионной комиссии ЖСК, утвержденным общим собранием членов ЖСК.

### 7. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ В ЖСК

- 7.1. ЖСК является собственником имущества, переданного ему в качестве вступительных, паевых, членских, дополнительных (целевых) взносов, иного финансирования. ЖСК осуществляет владение, пользование, распоряжение своим имуществом в соответствии с его назначением и только для выполнения уставных целей и задач ЖСК.
- 7.2. Член ЖСК приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирных домах в случае выплаты паевого взноса полностью. Объектами собственности членов ЖСК, выплативших паевые взносы, являются жилые помещения, а также общее имущество в многоквартирном доме.
- 7.3. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещениям в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется собственником только для проживания физических лиц (членов ЖСК и членов их семей, нанимателей).
- 7.4. Размещение собственником в принадлежащих ему помещениях промышленных и иных видов производств не допускается.  
Размещение собственником в принадлежащих ему помещениях предприятия, учреждении, организаций допускается после перевода этого помещения в установленном порядке в нежилое.
- 7.5. Собственникам помещений в построенном многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых

имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

#### **8. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ ЖСК**

- 8.1. ЖСК ведет бухгалтерский учет и формирует бухгалтерскую отчетность в соответствии с действующим законодательством РФ. Методы и способы ведения бухгалтерского учета, а также формы бухгалтерской и иной отчетности устанавливаются учетной политикой ЖСК.

#### **9. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ЖСК**

- 9.1. Реорганизация ЖСК (слияние, присоединение, разделения, выделения, преобразование) проводится по решению общего собрания членов ЖСК (конференции) в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 9.2. ЖСК по решению общего собрания членов ЖСК (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.
- 9.3. Ликвидация ЖСК осуществляется в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 9.4. Имущественные споры, не урегулированные уставом ЖСК возникающие при реорганизации и ликвидации ЖСК рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством РФ.