Утвержден общим собранием членов

Протокол № 2 от 28.10.99 г.

 **У С Т А В**

**Жилищно-строительного кооператива**

**№ 23 г. Владивостока**

 г. Владивосток

 1999г..

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

 1.1. Жилищно-строительный кооператив № 23 г. Владивостока , далее по тексту ЖСК , создан в 1965 году как жилищно-строительный кооператив для строительства жилого многоквартирного дома и удовлетворения потребностей членов ЖСК в жилой площади путем объединения их паевых взносов.

В связи с окончанием строительства и изменениями законодательства РФ, по решению общего собрания членов ЖСК – 23 (протокол № 2 от 2 октября 1999 г.) наименование и устав ЖСК приведены в соответствие законодательству.

 1.2. Правовое положение ЖСК определяется Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом « О товариществах собственников жилья» (далее Федеральный закон) иным действующим законодательством и настоящим уставом. Права юридического лица ЖСК приобретает с момента государственной регистрации в установленном законом порядке.

 1.3. Полное официальное наименование ЖСК: жилищно-строительный кооператив № 23 г. Владивостока. Сокращенное наименование: ЖСК-23.

 1.4. Юридическим адресом ЖСК является местонахождение его правления. Фактический адрес ЖСК: г. Владивосток, ул. Кирова 2.

 1.5. ЖСК для достижения целей своей деятельности, предусмотренных настоящим уставом, имеет правило от своего имени и в пределах предоставленных ему его членами полномочий, заключать договоры, приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде общей юрисдикции, арбитражном и третейском судах, представлять общие интересы своих членов в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

 1.6. ЖСК вправе иметь печать , угловой штамп , бланки со своим полным наименованием , эмблему , зарегистрированную в установленном законодательством порядке и иные реквизиты юридического лица.

 1.7. ЖСК вправе иметь расчетные и иные счета в учреждениях банков и распоряжаться ими.

 1.8. ЖСК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов.

Члены ЖСК солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов ЖСК.

 1.9. ЖСК является некоммерческой организацией собственников жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса недвижимого имущества ( дом № 2 по ул.Кирова ), именуемого далее по тексту кондоминиум.

 1.20. ЖСК учрежден на неограниченный срок деятельности.

1. **ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК**

 2.1.Основная цель ЖСК :

совместное управление и эксплуатация комплекса недвижимого имущества , владение , использование и в установленных законом пределах распоряжение общим имуществом ЖСК.

 2.2.Предметом деятельности ЖСК является :

 - заключение договоров с организациями и гражданами на обслуживание жилых домов , а также прилегающей к ним территории;

 -обеспечение надлежащего технического, противопожарного , экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в ЖСК;

 - осуществление деятельности по содержанию , сохранению , ремонту , эксплуатации комплекса жилых домов и управлению недвижимым имуществом;

 - обеспечению коммунальными услугами членов ЖСК ;

 - обеспечение выполнения членами ЖСК в границах кондоминиума правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования , содержания домов и придомовой территории;

 - защита интересов членов ЖСК ;

 - представление общих интересов членов ЖСК в государственных органах власти и местного самоуправления , в судах ;

 - осуществление деятельности по распределению между членами обязанностей по уплате платежей , сборов , взносов и возмещению соответствующих издержек (расходов );

 - представление членам ЖСК коммунально-бытовых и иных услуг с соблюдением действующего законодательства ;

 - иная деятельность, соответствующая уставной цели ЖСК и не противоречащая действующему законодательству.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЖСК**

 3.1. ЖСК имеет право :

 - заключать договоры на управление и (или) 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 и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом ЖСК цели;

 - устанавливать на основе принятого годового бюджета ЖСК размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена ЖСК в соответствии с его долей участия;

 - выполнять работы и оказывать услуги членам ЖСК;

 - пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

 - иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

 - передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ЖСК работы и представляющим ему услуги;

 - продавать или передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса ЖСК, если они изношены или морально устарели.

 В случаях, когда это не связано с **нарушением** охраняемых законом прав и интересов членов ЖСК:

 - представлять в пользование или ограниченное пользование объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

 - в соответствии с градостроительными нормами и правилами

 - в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящегося в собственности ЖСК;

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

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

 - совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям ЖСК и действующему законодательству.

 3.2. В случае неисполнения членами ЖСК своих обязанностей по участию в общих расходах ЖСК вправе предъявить иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством и настоящим уставом.

 ЖСК может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения членом ЖСК обязательства по уплате обязательных платежей и оплате общих расходов и взносов в установленном законом порядке, в том числе судебном.

 3.3. ЖСК имеет право на защиту своего имущества от незаконного изъятия, другие гарантии и права, предусмотренные действующим законодательством

 3.4. ЖСК обязано:

 - выполнять требования законодательства РФ и настоящего Устава ;

 - выполнять договорные обязательства ;

 - обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;

 - обеспечивать соблюдение интересов всех членов ЖСК при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между членами ЖСК издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

 - обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

 - пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения членами ЖСК общим имуществом;

 - в случаях предусмотренных законодательством представлять интересы членов ЖСК в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

**4.ЧЛЕНЫ ЖСК, ИХ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ**

 4.1. Членами ЖСК могут быть граждане РФ, достигшие 16-летнего возраста и юридические лица, нуждающиеся в жилье и уплатившие вступительный и паевой взносы.

 Прием в члены ЖСК производится Общим собранием на основании письменного заявления.

 4.2. Член ЖСК, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, приобретает право собственности на эту квартиру на основание свидетельства о праве собственности.

 Собственник квартиры вправе распоряжаться ею по своему усмотрению: продавать, завещать, сдавать в аренду, совершать с ней иные сделки, не противоречащие действующему законодательству РФ.

 4.3. Размер паевого взноса каждого члена ЖСК должен соответствовать стоимости, предоставляемой ему квартиры (в зависимости от общей площади).

 4.4. Доля каждого члена ЖСК (домовладельца) в праве общей собственности на имущество в кондоминиуме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме к общему числу помещений.

 4.5. Член ЖСК обязан:

 - вносить взносы на содержание и эксплуатацию дома в размерах и сроки, определяемые Общим собранием;

 - соблюдать настоящий Устав;

 - выполнять решения Общего собрания и Правления ЖСК;

 - активно участвовать в управлении делами ЖСК;

 - в течении 3-х месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов;

 - при продаже (обмене) квартиры предоставить покупателю документы со следующими сведениями:

 - данные о наличии или отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию квартиры и общего имущества;

 - сведения о залоге помещений;

 - сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;

 - данные действующего бюджета и финансового отчета ЖСК;

 - сведения о любых известных капитальных затратах, которые ЖСК собирается произвести в течении 2-х предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами;

 - устав ЖСК, определяющий права и обязанности будущего члена ЖСК.

 4.6. Член кооператива имеет право:

 - проживать со своей семьей в кооперативном доме;

 - добровольно выйти из ЖСК и получить свой внесенный пай.

Вступительный взнос не возвращается;

 - участвовать в деятельности ЖСК и управлении его делами, избирать и с 18 лет быть избранным в состав выборных органов ЖСК;

 - получить от должностных лиц ЖСК информацию по любому вопросу, касающемуся деятельности ЖСК;

 - передавать свой пай и право на квартиру в установленном общим собранием порядке;

 - производить обмен или продажу квартиры (собственности) при условии выплаты ее полной стоимости и в соответствии с законодательством;

 - на получение в первую очередь освободившейся квартиры в доме, если он нуждается в улучшении жилой площади.

 4.7. Гражданин, который по договору с собственником или в качестве его наследника, приобрел в собственность квартиру, принимается в члены ЖСК Общим собранием по заявлению.

 4.8. Продавец (член ЖСК) отвечает за убытки, понесенные покупателем квартиры в результате не предоставления сведений , указанных в пункте 4.5 настоящего Устава либо искажений или неточностей, содержащихся в официальном предложении о продаже квартиры, в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

 4.9. Если собственник квартиры не пожелает вступить в ЖСК, то его взаимоотношения с ЖСК определяются в договорном порядке. Оплата расходов за обслуживание и ремонт общего имущества будет договорной, но не выше ставок, установленных для членов ЖСК.

 4.10. Член ЖСК может быть исключен из кооператива по решению Общего собрания в случае:

 - уклонения от своевременного внесения паевых взносов, платежей на строительство, содержание и эксплуатацию дома, благоустройство прилегающей территории;

 - невыполнения решения Общего собрания и Правления ЖСК;

 - систематического разрушения и порчи общего имущества, либо систематического нарушения правил общежития, в случае, когда меры предупреждения и общественного воздействия оказываются безрезультатными;

 - сдачи квартиры внаем с нарушением установленного Общим собранием порядка;

 - выезда на другое постоянное место жительства;

 - вступление в ЖСК с нарушением условий приема и законодательства (предоставление заведомо ложных документов и сведений, и т.п.

 4.11. Исключенный член ЖСК лишается права пользования квартирой. Ему возвращается внесенный пай, без учета коэффициента инфляции, а освобожденная квартира представляется по решению Общего собрания другому лицу, принятому в члены кооператива.

 Данный пункт не распространяется на лиц, полностью оплативших паевой взнос.

 - 4.12. Заявление члена ЖСК о выходе из ЖСК по собственному желанию должно быть рассмотрено в месячный срок Общим собранием.

 Правление ЖСК обязано в двухмесячный срок произвести все расчеты с выбывшим членом.

 Член ЖСК считается выбывшим с момента решения об этом Общего собрания членов ЖСК.

 4.13. В случае смерти члена ЖСК, его доля в денежном и имущественном выражении (квартира) передается его наследникам по закону или по завещанию.

1. **РУКОВОДЯЩИЕ ОРГАНЫ ЖСК**

 5.1. Органами управления ЖСК являются: Общее собрание членов ЖСК и правление ЖСК.

 5.2. Общее собрание членов ЖСК- высший орган управления.

Количество голосов каждого члена ЖСК на Общем собрании равно

1 помещение – 1 голос.

 В случае, когда в государственной и (или) в муниципальной собственности находится более 30 % площади помещений в кондоминиуме, собственник этих помещений или уполномоченный им орган может перераспределить между остальными членами ЖСК, пропорционально доле их участия, часть принадлежащих ему голосов на общем собрании.

 5.2.1.Годовое Общее собрание членов ЖСК созывается не реже 2 раза

в год.

 Внеочередное Общее собрание членов ЖСК может быть создано по инициативе Правления, 1/3 членов ЖСК. А также по требованию Ревизионной комиссии.

 5.2.2.Уведомление о проведении Общего собрания членов ЖСК

направляется лицом, по инициативе которого оно созывается, в письменной форме и вручается каждому члену ЖСК под расписку или отсылается заказным письмом. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

 В уведомлении указывается : по чьей инициативе созывается собрание, место и время его проведения, повестка дня. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, не заявленные в повестке дня.

 5.2.3.Общее собрание членов ЖСК правомочно , если на нем

присутствуют более 50% от общего числа членов ЖСК.

 В случае отсутствия кворума инициатор, не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания, назначает новую дату , место и время проведения Общего собрания.

 5.2.4.Общее собрание ведет Председатель или его заместитель.

В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий избирается из членов ЖСК. Для ведения протокола собрания избирается секретарь.

 5.2.5.Исключительной компетенцией Общего собрания членов ЖСК является решение следующих вопросов:

 **- прием ы члены ЖСУ и исключение;**

 - утверждение сметы на строительство дома;

 - выделение жилой площади в доме для обслуживающего персонала;

 **- утверждение устава ЖСК, внесение изменений и дополнений в устав ЖСК;**

 **- решение о реорганизации и ликвидации ЖСК;**

 **- принятие решения о целесообразности осуществления хозяйственной деятельности и определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ЖСК;**

 **- решение об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ЖСК его членами или третьим лицам;**

 **- предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;**

 **- принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;**

 **- принятие решения о получении займов, включая банковские кредиты;**

 - введение ограничений на использование общего имущества;

 **- избрание Правления и Ревизионной комиссии;**

 **- досрочный отзыв членов Правления и Ревизионной комиссии;**

 - утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;

 **- установление размера обязательных платежей и взносов членов ЖСК;**

 - образование и расходование специальных фондов, в том числе резервного, на восстановление и ремонт кондоминиума и оборудования,;

 - рассмотрение жалоб на правление, Председателя правления и Ревизионную комиссию;

 - принятие и изменение, по представлению Председателя правления, правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положение об оплате их труда;

 - определение размера вознаграждения членам Правления ЖСК,;

 - принятие решений по вопросам определения доли участия и количества голосов на Общем собрании каждого члена ЖСК.

 5.2.6. Решение по пунктам, выделенным жирным шрифтом принимаются не менее чем 2/3 от общего числа голосов членов ЖСК.

 По другим вопросам решение принимаются простым большинством голосов

присутствующих на собрании.

 5.2.7. Решение Общего собрания членов ЖСК, принятое в установленном порядка, является обязательным для всех членов ЖСК, в том числе для тех, который независимо от причин не приняли участия в голосовании.

Собрание может брать на себя решение вопросов, отнесенных к компетенции Правления.

 5.2.8. Решения Общего собрания членов ЖСК оформляются протоколом

и подписываются председательствующим и секретарем.

 5.3 Руководство текущей деятельности ЖСК осуществляется Правлением. Правление ЖСК вправе решать любые вопросы деятельности, за исключением вопросов отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов ЖСК.

 5.3.1. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30% площади всех помещений в кондоминиуме, представитель соответствующего члена ЖСК входит в Правление ЖСК в обязательном порядке.

 5.3.2. Правление ЖСК избирается из числа членов сроком на 2 года, в количестве не менее 3 человек.

 5.3.3. Правление ЖСК является исполнительным органом и подотчетно Общему собранию ЖСК.

 5.3.4. В обязанности Правления входит:

 - соблюдение ЖСК действующего законодательства, положений настоящего Устава и решений Общего собрания ЖСК;

 - контроль за своевременным внесением членами ЖСК обязательных платежей и взносов;

 - получение от членов ЖСК установленных Общим собранием взносов;

 - заключение договоров от имени ЖСК;

 - представительство ЖСК;

 - управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;

 - наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;

 - заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;

 - ведение списка членов ЖСК, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности; назначение бухгалтера ЖСК;

 - созыв и организация проведения Общего собрания.

 5.3.5. Заседание Правления созывается Председателем не реже одного раза в месяц.

 5.3.6. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Решения Правления принимаются большинством голосов членов Правления присутствующих на заседании.

 5.3.7 Правление распоряжается средствами ЖСК, находящимися на счете ЖСК в соответствии с финансовым планом.

 5.3.8. Все финансово-хозяйственные документы ЖСК подписываются Председателем и бухгалтером ЖСК, а в отсутствие Председателя – его заместителем.

 5.4. Из своего числа Правление избирает Председателя правления и его заместителя сроком на 2 года.

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

 5.4.2. Председатель без доверенности действует от имени ЖСК, подписывает платежные документы, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания- правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала ЖСК, положение об оплате его работы.

 5.4.3. Председатель несет личную ответственность за добросовестность исполнения своих обязанностей и подотчетен Правлению.

 5.5. Бухгалтер ЖСК назначается Правлением и заведует учетом и отчетностью кооператива. Бухгалтер подчиняется Председателю правления и может быть членом ЖСК.

 5.6. Для обеспечения сохранности кооперативного жилого фонда, других сооружений, правильного ведения домового хозяйства, умелой его эксплуатации и т.д., может быть назначен управляющей 9КОМЕНДАНТ0. Комендант подчиняется непосредственно Председателю ЖСК. А ему весь производственный персонал домоуправления.

 В своей работе комендант руководствуется нормами технической эксплуатации жилищного фонда, решением Общего собрания и Правления ЖСК.

 5.6.1 Комендант обязан :

 - обеспечить нормальную работу всего домового хозяйства;

 - руководить и контролировать работу эксплуатационного персонала, находящегося в его подчинении;

 - регулярно проверять состояние жилых и нежилых помещений;

 - составлять график необходимого текущего ремонта;

 - обеспечивать мероприятия по противопожарной охране дома и технике безопасности;

 - обеспечивать подбор, расстановку кадров домоуправления и контроль за трудовой дисциплиной;

 - обеспечивать материально-техническое снабжение домоуправления ремонтно-строительными материалами, инструментами, оборудованием и механизмами;

 - вести прием граждан, проживающих в ЖСК;

 - контролировать работу по прописке и выписке граждан.

 5.6.2. В необходимых случаях комендант имеет право составлять акты о нарушении членами ЖСК санитарных, противопожарных правил, направлять эти акты в Правление для принятия соответствующих мер.

1. **РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ЖСК**

 6.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием членов ЖСК тайным голосованием в количестве не менее 3 человека на 2 года.

 6.2 Члены Ревизионной комиссии не могут быть членами Правления ЖСК+.

 6.3. Ревизионная комиссия проводит плановые проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже одного раза в год. Представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

 6.4. Ревизионная комиссия подотчетна Общему собранию членов ЖСК.

1. **ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВА ЖСК**

7.1. Средства ЖСК состоят из :

 - вступительных и иных взносов членов ЖСК;

 - паевых взносов членов ЖСК;

 - взносов на эксплуатацию, ремонт и содержание дома;

 - прочих поступлений.

 7.2. Вступительные взносы входят в неделимые средства ЖСК. Они не принадлежат возврату, передаче и разделу и предназначены для финансирования организационных расходов ЖСК. Взносы на управление и эксплуатацию имущества в кондоминиуме образуют средства ЖСК, они имеют строго целевое назначение и при выходе пайщика из ЖСК возврату не подлежат. Помимо перечисленных взносов средства ЖСК состоят из других поступлений от членов ЖСК, установленных Общим собранием, а также арендной платой арендаторов нежилых помещений, сдаваемых в наем и средств, полученных от продажи жилых и нежилых помещений.

 7.3. По решению Общего собрания ЖСК может образовывать специальные фонды, расходуемые на уставные цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием.

 7.4. Все средства ЖСК вносятся на соответствующие счета в учреждении банка, ими распоряжается Правление ЖСК в соответствии с финансовым планом, утвержденным Общим собранием членов ЖСК.

 7.5. ЖСК может иметь в собственности движимое имущество, недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума, оборудование, инвентарь, денежные средства, акции, другие ценные бумаги и иное имущество, необходимое для материального обеспечения деятельности, предусмотренной Уставом.

1. **ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В КОНДОМИНИУМЕ.**

 8.1. Общее имущество в кондоминиуме- обслуживание более одного домовладельца, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, крыша, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное 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 единого комплекса имущества кондоминиума и служащие его использованию.

 8.2 общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев. Домовладельцы владеют , пользуются и в установленных законом пределах распоряжаются общим имуществом.

 8.3 Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещение (квартиру) в кондоминиуме.

 8.4 Объекты общего имущества по соглашению домовладельцев могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам, если это не будет связано с нарушением законных прав и интересов домовладельцев.

 8.5 Прилегающий земельный участок и иное общее имущество в кондоминиуме, могут быть обременены в рамках закона правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами.

 8.6 Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются на основе учета единых правил и норм, утвержденных органами местного самоуправления, и обеспечивают возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонт, а также возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества.

 8.7 Размер обязательных платежей каждого домовладельца на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доля участия).

1. **ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УСТАВ ЖСК**

 9.1 Предложения о внесении изменений и дополнений в Устав имеет право внести любой член ЖСК. Предложения подаются в письменном виде на им Председателя правления ЖСК.

 9.2 Изменения и дополнения Устава принимаются квалифицированным большинством голосов присутствующих на Общем собрании.

 9.3 Изменения (дополнения) Устава подлежат регистрации в установленном законом порядке.

 9.4 Изменения (дополнения) Устава приобретают силу для третьих лиц с момента их регистрации в установленном законом порядке.

1. **ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК**

 10.1. ЖСК прекращает свою деятельность путем реорганизации и ли ликвидации.

 10.2. Реорганизация ЖСК осуществляется по решению Общего собрания. Права и обязанности ЖСК при реорганизации переходят к его правопреемникам.

 10.3. Ликвидация ЖСК осуществляется по решению Общего собрания. После принятия решения о ликвидации Общее собрание назначает ликвидационную комиссию по согласованию с органам зарегистрировавшим ЖСК, с момента назначения которой к ней переходят полномочия по управлению ЖСК. Ликвидационная комиссия оценивает активы, выявляет кредиторов и рассчитывается с ними, составляет ликвидационный баланс, публикует в печати объявление о ликвидации.

 10.4. Имущество после расчетов с кредиторами, направляется на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

 10.5. ЖСК может быть ликвидировано решением суда. В этом случае судьба оставшегося имущества определяется вступившим в силу судебным решением.

 10.6 После ликвидации ЖСК его документы передаются в установленном законом порядке на государственное хранение.

 10.7. Решение о ликвидации ЖСК направляется в регистрирующий орган для исключения его государственного реестра юридических лиц.

 10.8. Ликвидация считается завершенной, а ЖСК прекратившим свое существование после внесения об этом записи в государственный реестр юридических лиц.