

Приложение 1
к приказу Министра
по инвестициям и развитию
Республики Казахстан
от «__» _____ 201_ года № ____

«УТВЕРЖДЕНО»

Учредительным собранием
общественного объединения
«Объединение собственников имущества
многоквартирного жилого
дома _____», г. _____
протокол № 1 от «____» _____ 20____ г.

УСТАВ
Общественного Объединения
«Объединение собственников имущества
многоквартирного жилого дома по адресу: _____»

2018 г.

1. Общие положения

1.1. Настоящий устав объединения собственников имущества «Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома _____» (далее – ОСИ), расположенного по адресу: _____ (юридический адрес) (далее – Устав), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан «О жилищных отношениях», «О некоммерческих организациях» и утвержден решением от _____ года (протокол № 1) учредительного собрания о создании ОСИ, расположенного по адресу: _____ (юридический адрес).

1.2. ОСИ создано в результате объединения собственников имущества и является юридическим лицом – организацией, которая имеет на праве собственности обособленное имущество и отвечает этим имуществом по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, быть истцом и ответчиком в суде и не имеет в качестве основной цели своей деятельности извлечение дохода, и не распределяющая чистый доход между участниками.

1.3. В многоквартирном жилом доме по адресу: _____ (юридический адрес) (далее – МЖД) создается только один ОСИ.

1.4. Полное наименование на государственном языке – «_____ көппәтерлі тұрғын үй-жайларының мүлік иелерінің бірлестігі» *Мүлік иелерінің бірлестігі*, сокращенное наименование на государственном языке «КТҮ МИБ _____».

Полное наименование на русском языке – *Объединение собственников имущества «Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома _____»*, сокращенное наименование на русском языке «*ОСИ МЖД _____ (адрес дома)*».

1.5. ОСИ осуществляет свою деятельность на территории г. _____, срок деятельности ОСИ не ограничен.

1.6. Местонахождение постоянно действующего руководящего органа ОСИ: *индекс _____, Республика Казахстан, адрес.*

2. Предмет и цели деятельности ОСИ

2.1. ОСИ осуществляет свою деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан «О некоммерческих организациях», «О жилищных отношениях», «О защите прав потребителей» и настоящим Уставом на принципах равноправия их участников, самоуправления, законности, отчетности и гласности деятельности.

2.2. Основной целью деятельности ОСИ является организация контроля за эффективным и качественным управлением, содержанием и эксплуатацией МЖД для обеспечения его сохранности и создания комфортных условий проживания его жителям.

2.3. Предмет деятельности ОСИ:

- 1) организация контроля за деятельностью по эффективному и качественному управлению, содержанию и эксплуатации МЖД;
- 2) защита прав и законных интересов собственников помещений (квартир) МЖД, как потребителей жилищных и коммунальных услуг, в отношениях с управляющей, энергоснабжающими и обслуживающими организациями;
- 3) организация и консолидация собственников помещений (квартир) МЖД по обеспечению сохранности общедомового имущества и своевременному внесению взносов на его содержание;
- 4) претензионно-исковая работа по защите прав и законных интересов собственников помещений (квартир) МЖД, а также представительство их прав и законных интересов во всех государственных и негосударственных организациях, судебных органах всех инстанций;
- 5) внесение предложений в государственные органы по вопросам управления, содержания и эксплуатации МЖД;
- 6) заключение договоров с управляющей организацией и поставщиками коммунальных услуг по общедомовым нуждам;
- 7) проверка количества и качества полученных МЖД коммунальных услуг: электроэнергии, тепла, горячей и холодной воды по общедомовым приборам учета на соответствие предъявленной собственникам помещений (квартир) оплате за них;
- 8) определение сроков планового (текущего) и капитального ремонта в МЖД и организация контроля за проведением ремонтных работ.

2.4. Отдельные виды деятельности, подлежащие лицензированию в соответствии с действующим законодательством, ОСИ вправе осуществлять только при наличии лицензии, полученной в установленном порядке.

3. Права и обязанности ОСИ

3.1. ОСИ приобретает права и принимает на себя обязанности через свои руководящие органы, действующие в пределах полномочий, предоставленных Уставом и законодательством Республики Казахстан.

3.2. Для осуществления уставных целей ОСИ в установленном законодательством Республики Казахстан порядке имеет право:

- 1) распространять информацию о своей деятельности;
- 2) представлять и защищать права и законные интересы своих участников в судах и других государственных органах, иных общественных объединениях;
- 3) осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку это служит достижению Уставных целей.
- 4) осуществлять иные полномочия, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

3.3. ОСИ обязано:

- 1) соблюдать законодательство Республики Казахстан, а также настоящий Устав;

- 2) обеспечить своим участникам возможность ознакомиться с документами и решениями, затрагивающими их права и интересы;
- 3) информировать регистрирующий орган об изменениях местонахождения постоянно действующего руководящего органа и данных о руководителях в объеме сведений, включаемых в Национальный реестр бизнес-идентификационных номеров;
- 4) информировать своих участников о поступлении и расходовании денежных средств.

4. Структура, порядок формирования и компетенция органов ОСИ

4.1. Органами ОСИ являются:

- 1) высший орган – Собрание участников ОСИ;
 - 2) исполнительный орган – Председатель ОСИ или наемный управляющий;
 - 3) контрольный орган – Совет дома.
- 4.2. ОСИ не имеет филиалов и представительств.

5. Собрание участников ОСИ

5.1. Высшим органом ОСИ является собрание его участников (далее – Собрание). Собрание созывается Советом дома не реже одного раза в год. О созыве, дате, повестке дня и месте проведения Собрания объявляется Советом дома не позднее, чем за десять дней до его созыва.

5.2. К исключительной компетенции Собрания относятся вопросы:

- 1) принятие правил и положений;
- 2) избрание исполнительного органа ОСИ, Совета дома, решение о выплате им вознаграждений;
- 3) утверждение годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума и размеров взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также внесение в них изменений и дополнений;
- 4) утверждение ежегодного отчета об исполнении сметы доходов и расходов ОСИ;
- 5) решение вопроса выбора и (или) отказа от услуг субъекта сервисной деятельности, а также о заключении договора на управление и оказание сервисных услуг;
- 6) связанные с принятием решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации), утверждения сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и (или) определением суммы дополнительных взносов при недостаточности накопленных денег на сберегательном счете;
- 7) расходования денег, накопленных на накопительных сберегательных счетах открытых на квартиры и нежилые помещения объекта кондоминиума для капитального ремонта, а также принятия решения о получении

жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, при недостаточности накопленных средств;

8) выдача согласия на получение кредита на сумму, превышающую двадцать пять процентов расходной части сметы на данный год;

9) ликвидация ОСИ.

Собрание может принять к своему рассмотрению любые другие вопросы деятельности ОСИ.

5.3. Порядок проведения Собраний:

Собрание проводится не реже одного раза в год. Внеочередное Собрание созывается по решению правления либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее двадцати процентов участников ОСИ.

О предстоящем Собрании участники ОСИ должны быть уведомлены не менее чем за десять дней под роспись, по электронной почте или посредством мобильной связи.

Собрание правомочно при участии в нём собственников квартир и нежилых помещений, владеющих не менее чем пятидесятью процентами площадей квартир и нежилых помещений МЖД от общей площади всех квартир и нежилых помещений МЖД. При отсутствии такого кворума два раза подряд в течение одного месяца решение по вопросам включенным в повестку дня принимается органом управления ОСИ.

О проведении Собраний участники ОСИ уведомляются органом управления объектом кондоминиума или инициаторами проведения Собраний не менее чем за два дня под роспись или по электронной почте.

Все решения принимаются открытым голосованием, и любой участник ОСИ имеет право знать, как проголосовали другие участники.

Для ведения Собраний избирается председатель из числа участников ОСИ. При проведении Собраний явочным порядком в протоколе расписываются все участники ОСИ, принимавшие участие в голосовании.

Решения Собраний принимаются простым большинством голосов участников ОСИ, участвующих в голосовании. Подсчёт голосов производится в соответствии с пунктом 3 статьи 42-1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

6. Председатель ОСИ

6.1. Председатель ОСИ избирается из числа собственников помещений (квартир) и жителей данного МЖД сроком на два года. При выбытии из их числа председатель ОСИ переизбирается в установленном порядке.

6.2. Председатель ОСИ:

- 1) осуществляет общее руководство деятельностью ОСИ;
- 2) осуществляет свою деятельность на основании решения Собраний;
- 3) организует работу ОСИ на выполнение поставленных перед ним задач;
- 4) организует финансово-хозяйственную деятельность ОСИ;
- 5) устанавливает режим работы ОСИ;

- 6) организует проведение Собрания;
- 7) открывает текущий и сберегательный счета на ОСИ в банках второго уровня;
- 8) на основании решения Собрания заключает договор с управляющей организацией по управлению и содержанию общего имущества МЖД;
- 9) организует осмотр технического состояния конструкций и инженерного оборудования МЖД до заключения договора управления и обслуживания совместно с представителями потенциальной управляющей организации, а также участвует в ежегодном плановом осмотре управляющей организацией технического состояния конструкций и инженерного оборудования МЖД в процессе эксплуатации;
- 10) по итогам осмотра совместно с представителями управляющей организации составляет проект сметы расходов на содержание общего имущества МЖД для рассмотрения на Собрании;
- 11) обеспечивает неукоснительное исполнение договорных обязательств с управляющей организацией;
- 12) заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями по коммунальным услугам на общедомовые нужды;
- 13) утверждает ежеквартальный отчет управляющей организации;
- 14) заключает договоры о передаче в аренду общего имущества ограниченного пользования МЖД, обеспечивает их исполнение и направление доходов от аренды на нужды МЖД;
- 15) рассматривает жалобы и обращения участников ОСИ и организует их оперативное решение, в случае необходимости – инициирует оперативную постановку данных вопросов перед управляющей организацией;
- 16) организует ведение разъяснительной работы участниками ОСИ;
- 17) организует мониторинг и ведение реестра участников ОСИ;
- 18) организует соблюдение участниками ОСИ Правил содержания общего имущества;
- 19) обеспечивает гласность и прозрачность деятельности ОСИ;
- 20) представляет интересы ОСИ в государственных и общественных организациях, а также иных юридических лицах, заключает от имени ОСИ договоры и соглашения;
- 21) представляет Собранию отчет о своей деятельности, несет ответственность перед ОСИ за результаты финансово-хозяйственной деятельности ОСИ;
- 22) обеспечивает хранение и передачу вновь избранному председателю ОСИ в случае сложения своих полномочий документации МЖД (правоустанавливающие, финансовые, бухгалтерские и иные документы);
- 23) осуществляет иные полномочия и функции в интересах МЖД.

6.3. Собрание при избрании органа управления ОСИ, при отсутствии желающих из числа участников ОСИ может принять решение о заключении трудового договора на исполнение обязанностей Председателя ОСИ с наёмным физическим лицом – управляющим МЖД.

В таком случае, на управляющего МЖД возлагаются полномочия, предусмотренные пунктом 6.2. настоящего Устава.

7. Совет дома

7.1.Собрание при избрании органа управления ОСИ, одновременно избирает из числа собственников квартир и нежилых помещений Совет дома, осуществляющий контрольно-надзорные функции за финансово-хозяйственной деятельностью ОСИ в составе не менее трёх человек. Если в МЖД более трёх подъездов, то в Совет дома избирают по одному представителю от каждого подъезда.

7.2.Совет дома:

- 1) контролирует деятельность органа управления ОСИ;
- 2) осуществляет контроль за качеством всех видов оказываемых услуг и (или) выполняемых работ для объекта кондоминиума;
- 3) выносит на Собрание предложения об управлении, содержании и эксплуатации общего имущества в объекте кондоминиума.

3. Собрание в объекте кондоминиума вправе принять решение о выплате вознаграждения участникам Совета дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

4. Совет дома избирается на срок пять лет. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей он может быть досрочно переизбран собранием из числа собственников квартир и нежилых помещений объекта кондоминиума.

8. Участники ОСИ

8.1.Участники ОСИ это граждане Республики Казахстан, иностранцы и лица без гражданства, являющиеся собственниками помещений (квартир), или их доверенные лица из числа жителей МЖД, совместно проживающие и зарегистрированные по адресу собственника квартиры. Данные лица становятся участником ОСИ на основании неотделимого права доли собственника помещения (квартиры) в общем имуществе с обязательным занесением данных в реестр собственников помещений (квартир).

8.2.Участие в ОСИ утрачивается при прекращении права частной собственности на помещение (квартиру) в данном МЖД, что также в обязательном порядке регистрируется Председателем ОСИ в реестре собственников помещений (квартир) МЖД.

8.3.Участники ОСИ имеют право:

- 1) избирать и быть избранными в органы ОСИ;
- 2) вносить предложения по вопросам, относящимся к деятельности ОСИ, на рассмотрение руководящих органов ОСИ;
- 3) получать информацию, активно содействовать решению стоящих перед ОСИ задач;
- 4) получать жилищно-коммунальные услуги по заключенным ОСИ договорам;

5) получать помощь ОСИ по представлению и защите прав и законных интересов в судах и других государственных органах.

8.4. Участники ОСИ обязаны:

1) участвовать в деятельности ОСИ, соблюдать настоящий Устав;

2) принимать участие в мероприятиях ОСИ;

3) своевременно вносить ежемесячные взносы на управление и содержание МЖД;

4) соблюдать чистоту и сохранность общедомового имущества и придомового земельного участка, соблюдать общественный порядок, уважать соседей;

5) не допускать действий, наносящих ОСИ моральный и материальный ущерб;

6) выполнять решения органов ОСИ.

8.5. Участники ОСИ не отвечают по обязательствам ОСИ, равно как и ОСИ не отвечает по обязательствам своих участников.

9. Источники формирования имущества ОСИ

9.1. Имущество ОСИ составляют: материальные ценности и финансовые ресурсы, находящиеся на балансе, а также иное имущество, необходимое для обеспечения деятельности, предусмотренной настоящим Уставом.

9.2. Источниками формирования имущества ОСИ являются:

1) взносы участников ОСИ и пожертвования различных физических и юридических лиц;

2) поступления от проведения благотворительных акций и других мероприятий, проводимых ОСИ;

3) финансовая помощь в виде грантов;

4) доходы, связанные с управлением, содержанием и эксплуатацией общего имущества МЖД;

5) иные денежные средства и поступления, не запрещенные действующим законодательством Республики Казахстан.

9.3. Ежемесячные взносы участников ОСИ на сберегательный счет предназначаются исключительно для проведения капитального ремонта МЖД (отдельных видов его работ) и не могут быть использованы на другие цели.

9.4. Все поступившие в ОСИ денежные средства, включая взносы участников ОСИ, а также чистый доход от деятельности принадлежат ОСИ на праве собственности и направляются на уставные цели.

9.5. При необходимости, в случае наличия такой возможности, за счет поступивших средств и взносов, а также полученного чистого дохода создаются необходимые для деятельности экономические фонды ОСИ.

9.6. Права ОСИ по управлению имуществом регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.

10. Финансовый год и отчетность

10.1. Финансовый год ОСИ устанавливается с 1 января по 31

декабря календарного года.

11. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав

11.1. Изменения и дополнения в настоящий Устав могут быть внесены только решением Собрания.

11.2. Изменения и дополнения в Устав ОСИ считаются внесенными, если за них проголосовало 2/3 участников ОСИ, присутствующих на Собрании. Изменения и дополнения, внесенные в Устав ОСИ, подлежат регистрации в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.

12. Условия реорганизации и прекращения деятельности ОСИ

12.1. Реорганизация ОСИ (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) производится по решению Собрания в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и законодательством Республики Казахстан.

12.2. Ликвидация ОСИ производится по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

13. Порядок использования имущества в случае ликвидации ОСИ

13.1. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество ОСИ не может быть распределено между участниками ОСИ и направляется на цели, указанные в учредительных документах.

**Председатель
ОСИ**

ФИО

Приложение 2
к приказу Министра
по инвестициям и развитию
Республики Казахстан
от «__» _____ 201_ года № ____

«УТВЕРЖДЕНО»

Учредительным собранием членов
жилищно-строительного кооператива
протокол № 1 от «____» ____ 20____ г.
г. Астана

УСТАВ
Жилищно-строительного кооператива
«_____»

2018 г.

1. Общие положения

2.5. Настоящий устав жилищно-строительного кооператива (далее – ЖСК), расположенного по адресу: _____ (юридический адрес) (далее – Устав), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан «О жилищных отношениях», «О некоммерческих организациях» и утвержден решением от _____ года (протокол № 1) учредительного собрания членов ЖСК, расположенного по адресу: _____ (юридический адрес).

2.6. ЖСК является некоммерческой организацией.

2.7. Учредителями _____ ЖСК _____ являются:

2.8. Полное наименование на государственном языке – «_____ *тұрғын үй құрылыс кооперативі*», сокращенное наименование на государственном языке «_____» *ТҚК*.

Полное наименование на русском языке – «*Жилищно-строительный кооператив _____*», сокращенное наименование на русском языке «*ЖСК _____*».

2.9. Юридический адрес ЖСК: Республика Казахстан, индекс _____, адрес _____.

2. Предмет деятельности ЖСК

2.1. ЖСК осуществляет свою деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан «О некоммерческих организациях», «О жилищных отношениях», «О защите прав потребителей» и настоящим Уставом на принципах равноправия их участников, законности, отчетности и гласности деятельности.

2.2. ЖСК создан для строительства одного многоквартирного жилого дома (жилого комплекса), и последующего распределения между членами ЖСК квартир в соответствии с суммой внесенных или подлежащих внесению паевых взносов. После завершения строительства многоквартирного жилого дома (жилого комплекса) ЖСК реорганизовывается.

2.3. ЖСК является юридическим лицом, и осуществляет свою деятельность на основании действующего законодательства Республики Казахстан и Устава ЖСК.

2.4. ЖСК приобретает право юридического лица с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке, имеет свою печать, самостоятельный баланс, расчетные и другие счета в банках, действует на основе полного расчетного хозяйства.

2.5. При перемене своего юридического адреса, ЖСК обязан известить орган, осуществляющий его государственную регистрацию, и

орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, но новому местонахождению ЖСК для внесения необходимых изменений в государственный регистр юридических лиц.

3. Цель деятельности ЖСК

3.1. Целью создания ЖСК является строительство объекта.

3.2. Для достижения цели, поставленной членами ЖСК, осуществляются следующие виды деятельности:

- организация деятельности по проектированию объекта и согласованию проекта с уполномоченными органами;
- осуществление строительных работ;
- закуп, перевозка строительных материалов.

4. Имущественный фонд ЖСК

4.1. Члены ЖСК образуют имущественный фонд в соответствии с настоящим Уставом в размере _____ тенге.

4.2. Имущественный фонд формируется из взносов участников ЖСК денежных ссуд и иной материальной помощи от юридических лиц, основанных на негосударственной форме собственности и граждан.

4.3. ЖСК может получать кредиты и инвестиции на общих основаниях.

4.4. Участники ЖСК обязаны в течении трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительного взноса.

4.5. Нарушение сроков внесения паевого взноса или внесение неполной суммы является основанием для исключения из членов ЖСК.

4.6. ЖСК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по другим обязательствам членов ЖСК.

5. Порядок и условия приема граждан в ЖСК и выхода из нее

5.1. В члены ЖСК принимаются граждане, достигшие восемнадцатилетнего возраста и нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

5.2. Граждане принимаются в члены действующего ЖСК по решению общего собрания членов ЖСК.

5.3. Заявление о приеме в ЖСК рассматриваются в течение 10 дней на общем собрании ЖСК.

5.4. Общее собрание после рассмотрения заявления может принять решение о приеме в члены ЖСК только после согласия членов ЖСК.

5.5. Решение о принятии лица в ЖСК оформляется протоколом общего собрания.

5.6. Имущественные взносы вносятся деньгами не позднее 15 дней

после государственной регистрации ЖСК. Имущественный взнос членов, вступивших в члены ЖСК после формирования имущественного фонда, вносится в срок не позднее 15 дней после принятия указанного в пункте 5.4 решения общего собрания.

5.7. Членство в ЖСК прекращается в случаях:

- добровольного выхода из ЖСК;
- прекращения деятельности ЖСК;
- смерти члена ЖСК;
- исключения из ЖСК.

5.8. В случае добровольного выхода член ЖСК имеет право на выделение своей доли в имуществе ЖСК, пропорционально внесенному имущественному взносу, в порядке, установленном законодательством.

5.9. Член ЖСК может быть исключен из ЖСК решением общего собрания в случае неисполнения или не надлежащего исполнения своих обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом, либо совершения действий, наносящих ущерб ЖСК, а также в судебном порядке.

6. Права и обязанности ЖСК

6.1. ЖСК обязан осуществлять все возложенные на него обязанности в соответствии с уставными задачами и его основной целью.

6.2. ЖСК пользуется всеми правами, предусмотренными действующим законодательством.

6.3. ЖСК имеет право:

- получать в установленном порядке земельный участок для возведения на нем многоквартирного жилого дома (жилого комплекса);
- заключать договор на строительство многоквартирного жилого дома (жилого комплекса) со строительной организацией;
- продавать жилые помещения по ходатайству одного или нескольких членов ЖСК перед исполнительным органом и по его решению;
- участвовать в приемке в эксплуатацию законченного строительством многоквартирного жилого дома (жилого комплекса);
- для достижения установленных целей в своей деятельности вправе на территории Республики Казахстан и в третьих странах от своего имени заключать любые сделки. Договоры, контракты, иные юридические акты, не противоречащие действующему законодательству, приобретать имущественные и личные имущественные права, быть истцом и ответчиком в суде.

7. Права и обязанности членов ЖСК

7.1. Члены ЖСК имеют право:

- участвовать в деятельности ЖСК в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, договором о строительстве

многоквартирного жилого дома (жилого комплекса) и настоящим Уставом, добровольного выхода из ЖСК;

- получать жилые помещения в построенных домах общей площадью пропорционально их паевым взносам;

- получать в случае ликвидации ЖСК до строительства дома стоимость части имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами или часть этого имущества пропорционально их взносу;

- передавать свои права и обязательства по настоящему договору третьим лицам только с письменного согласия учредителей ЖСК;

- пользоваться льготами, предусмотренными для членов ЖСК;

- получать от исполнительного и контрольного органов ЖСК информацию об их деятельности, определяемой настоящим Уставом;

- обращаться к общему собранию ЖСК с жалобами на неправомерное действие его исполнительного и контрольного органов ЖСК, затрагивающие их интересы.

7.2. Права членов семьи ЖСК определяются действующим законодательством Республики Казахстан:

- за супругом члена ЖСК может быть признано право на часть паенакопления, если платежи в паенакопление производились в период совместной супружеской жизни, если иное не оговорено соглашением между ними;

- право на накопление может быть признано за наследником умершего члена ЖСК;

- члены семьи члена ЖСК, имеющие право на часть паенакопления, пользуются в отношении используемого помещения такими же правами и обязанностями, как и член ЖСК;

7.3. Члены ЖСК обязаны:

- соблюдать настоящий Устав;

- вносить имущественные паевые взносы в сроки и в порядке, предусмотренным Уставом ЖСК;

- исполнять обязательства, принятые в отношении деятельности ЖСК;

- предупредить общее собрание о добровольном выбытии из членов ЖСК не менее чем за три месяца;

- зарегистрировать права собственности на жилье с момента его возникновения;

- осуществлять все организационно-технические мероприятия по созданию, организации ЖСК.

8. Учет и отчетность ЖСК

8.1. Годовая финансовая отчетность ЖСК подлежит предварительному утверждению Правлением ЖСК не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения годового собрания членов ЖСК.

8.2. Достоверность данных, содержащих в годовой финансовой отчетности ЖСК, должна быть подтверждена ревизионной комиссией ЖСК.

8.3. Окончательное утверждение годовой финансовой отчетности ЖСК проводится на годовом общем собрании членов ЖСК.

8.4. Финансовый год ЖСК совпадает с календарным годом.

8.5. Все виды расчетов, выплат и поступлений, относящихся к деятельности ЖСК, включая расчеты по текущей работе, производится по поручению председателя Правления, действующего от его имени, обслуживающими его банками.

9. Структура, порядок формирования и компетенция органов управления ЖСК

9.1. Органами ЖСК являются:

- высший орган – общее собрание членов ЖСК;
- исполнительный орган – правление ЖСК;
- контрольный орган – ревизионная комиссия членов ЖСК.

9.2. Общее собрание созывается Правлением по мере необходимости, но реже, чем ежеквартально.

9.3. К исключительной компетенции общего собрания относятся следующие вопросы:

- внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК, включая изменения о размере имущественного паевого взноса;

- принятие в члены ЖСК;

- решение вопросов о передаче прав и обязанностей членов ЖСК по доверенности третьим лицам;

- о месте нахождения и наименования ЖСК;

- определение основных направлений деятельности ЖСК;

- избрание руководителя и членов исполнительного и контрольного органов ЖСК, прекращение их полномочий, заслушивание их полномочий, заслушивание отчетов об их деятельности, определение размеров средств на их содержание;

- исключение членов ЖСК из ЖСК;

- утверждение внутренних правил, процедуры их принятия и других документов, регулирующих внутреннюю деятельность ЖСК;

- утверждение годовых финансовых отчетов, отчеты ревизионной комиссии ЖСК;

- отчуждение жилых помещений ЖСК;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации ЖСК;

- избрание председателя и членов ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационного баланса.

9.4. Решение на общем собрании считается принятым квалифицированным большинством не менее чем 2/3 голосов членов ЖСК;

9.5. Правление – орган ЖСК, подотчетный общему собранию, осуществляющий общее руководство деятельностью Общества и ведение его дел, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

9.6. Члены исполнительного органа ЖСК избираются на общем собрании квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов сроком на один год. Из числа членов Правления на весь срок его полномочий избирается Председатель. Лица, избранные в состав Правления могут быть переизбраны досрочно по любому основанию и избираются до следующего проведения общего собрания.

9.7. К исключительной компетенции Правления относятся следующие вопросы:

- принятие решений о созыве общих собраний;
- утверждение повестки дня общего собрания;
- вопросы, связанные с подготовкой и проведением общего собрания;
- избрание председателя и досрочное прекращение его полномочий, установление размеров выплачиваемых ему вознаграждений и компенсаций;
- определения размера вознаграждения членам ревизионной комиссии ЖСК и определения размера оплаты услуг аудитора;
- прием взносов членов ЖСК;
- определение назначения, размеров, источников образования и порядок использования фондов ЖСК;
- организация бухгалтерии ЖСК, составление отчетов;
- решение всех производственных и технических вопросов, связанных с достижением целей создания ЖСК;
- решение других вопросов деятельности ЖСК, а также вопросов, переданных ему решением общего собрания, за исключением тех, решение которых отнесено к исключительной компетенции общего собрания.

9.8. Решение Правления принимает квалифицированным большинством голосов (2/3 голосов от числа присутствующих при голосовании).

9.9. Правление действует от имени ЖСК, представляет его интересы, сделки от имени ЖСК;

9.10. Председатель ЖСК:

- без доверенности действует от имени ЖСК;
- подписывает от имени Правления финансовые и иные документы ЖСК;

9.11. Членам Правления запрещается:

- без согласия общего собрания заключать с ЖСК сделки, направленные на получение от него имущественных выгод;
- получать комиссионные вознаграждения, как от имени самого ЖСК, так и от третьих лиц за сделки, заключенные ЖСК с третьими лицами.

9.12. Ревизионная комиссия ЖСК вправе проводить финансовую проверку любого участка деятельности ЖСК. Ревизионная комиссия дает заключение по ежегодному отчету Правления ЖСК и по представленной Правлением годовой смете доходов и расходов. Члены Правления и члены их семей либо собственники, проживающие в одной квартире с членом Правления, не могут одновременно являться членами ревизионной комиссии.

10. Разрешение споров

10.1. Все споры по делам ЖСК разрешаются общим собранием или в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

11. Условия прекращения деятельности ЖСК

11.1. После подписания акта приемки дома в эксплуатацию исполнительный орган жилищно-строительного кооператива обеспечивает в месячный срок регистрацию объекта кондоминиума.

11.2. После регистрации объекта кондоминиума жилищно-строительный кооператив прекращает свою деятельность, а его бывшие члены, приобретшие права собственности на свою квартиру, имеют все права и несут обязанности, установленные настоящим Законом для собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

11.3. Процедура реорганизации ЖСК проводится в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

11.4. ЖСК может быть ликвидирован по решению общего собрания или по решению суда в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

11.5. Общее собрание ЖСК, принявшее решение по его ликвидации, назначает ликвидационную комиссию и устанавливает порядок и срок ликвидации ЖСК.

12. Порядок использования имущества в случае ликвидации ЖСК

12.2. При ликвидации ЖСК, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество направляется на цели, указанные в учредительных документах, если иной порядок не предусмотрен законодательством.

13. Порядок внесения изменений и дополнений в учредительный документ ЖСК

13.2. Предложение о внесении изменения и дополнении в учредительный документ вносится на общее собрание членов ЖСК. Решение на общем собрании считается принятым квалифицированным большинством не менее чем 2/3 голосов членов ЖСК.

13.3. Все изменения и дополнения к учредительному документу оформляются письменно, подписываются уполномоченными органами, представляются в соответствующие органы юстиции Республики Казахстан для регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Устава.

14. Заключительные положения

14.2. Настоящий Устав вступает в силу с момента его государственной регистрации в органах юстиции Республики Казахстан.

Предоставление отчета по управлению многоквартирным жилым домом исполнительным органом объединения собственников имущества и советом дома, управляющей компании (в случае передачи управления и содержание МЖД по договору), наемным физическим лицом (в случае передачи управления МЖД по типовому контракту)

1. Расходы на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома (далее – МЖД) должны быть отражены в ежемесячном отчете по управлению многоквартирным жилым домом.

2. Исполнительный орган объединения собственников имущества и совет дома, управляющая компания (в случае передачи управления и содержание МЖД по договору), наемное физическое лицо (в случае передачи управления МЖД по типовому контракту) ежемесячно представляют отчет по управлению МЖД индивидуально каждому собственнику квартиры и/или нежилого помещения МЖД в форме электронного документа по форме, утвержденной уполномоченным органом, до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом согласно статье 50-2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

3. В отчете по управлению МЖД также должны быть отражены дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества МЖД, в случае их наличия.

4. К отчету прилагается сведения по всем собственникам квартир и нежилых помещений имеющих дебиторскую задолженность по ежемесячным взносам на содержание общего имущества МЖД (Приложение к отчету по управлению).

4. Жилищная инспекция проводят проверки наличия отчета по управлению общим имуществом МЖД при обращении собственников квартир и нежилых помещений.

5. Исполнительный орган объединения собственников имущества и совет дома, управляющая компания (в случае передачи управления и содержание МЖД по договору), наемное физическое лицо (в случае передачи управления МЖД по типовому контракту) могут обратиться в суд о взыскании задолженности с собственников квартир и нежилых помещений, уклоняющихся от участия в обязательных расходах на содержание общего имущества МЖД, утвержденных Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», за исключением требований о взыскании дополнительных расходов (согласно подпункту 10) статьи 135 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан).

**Отчет по управлению
многоквартирным жилым
домом**

за период с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__
года

«__» _____ 20__ года

Исполнительный орган объединения собственников имущества и совет дома, управляющая компания (в случае передачи управления и содержания МЖД по договору), наемное физическое лицо (в случае передачи управления МЖД по типовому контракту):

№ п/п	Наименование статьи	Сумма, тенге
а)	Остаток средств на начало отчетного периода на текущем счете в банке второго уровня	
б)	Остаток средств на начало отчетного периода на сберегательном счете жилищно-строительного сберегательного банка	
в)	Общая площадь квартир, м2:	_____
г)	Общая площадь нежилых помещений, м2:	_____
д)	Размер взноса собственников квартир и нежилых помещений на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума с 1 м2	
е)	Предполагаемая ежемесячная сумма взносов собственников квартир для управления и содержания общего имущества объекта кондоминиума за один месяц ((п. (в))*п. (д))	
ё)	Предполагаемая ежемесячная сумма взносов собственников нежилых помещений для управления и содержания общего имущества объекта кондоминиума за один месяц ((п. (г))*п. (д))	
ж)	Размер взноса собственников квартир и нежилых помещений для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума с 1 м2 <i>(включается сумма определяемая на общем собрании собственников квартир и нежилых помещений, но не менее 0,02-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади квартиры или нежилого помещения)</i>	
з)	Предполагаемая ежемесячная сумма взносов собственников квартир для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума за один месяц (п. (в))*п. (ж).)	
й)	Предполагаемая ежемесячная сумма взносов собственников нежилых помещений для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума за один месяц (п. (г))*п. (ж).)	
1	Доходы, всего:	

1.1.	Взносы собственников квартир и нежилых помещений накопленные <i>(фактически)</i> на текущем счете для управления и содержания общего имущества объекта кондоминиума за _____ квартал, в том числе:	
1.1.1.	за _____ месяц	
1.1.2.	за _____ месяц	
1.1.3.	за _____ месяц	
1.2.	Взносы собственников квартир и нежилых помещений накопленные <i>(фактически)</i> на сберегательном счете для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума за _____ квартал, в том числе:	
1.2.1.	за _____ месяц	
1.2.2.	за _____ месяц	
1.2.3.	за _____ месяц	
1.3.	Поступления от сдачи в аренду (найма) общего имущества*, в том числе:	
1.3.1.	<i>от аренды помещения (под магазин, нотариус, аптеку, парихмакерскую и т.д.)</i>	
1.3.2.	<i>от установки (спутниковых) антенн по оказанию услуг сотовой связи, телевидения и интернета, (ID ТВ, Кселл, Билайн и т.д.)</i>	
1.3.3.	<i>от размещения наружных рекламных щитов</i>	
1.4.	Вознаграждение по депозитам	
1.5.	Дебиторская задолженность собственников квартир и нежилых помещений, в том числе:	
1.5.1.	<i>Дебиторская задолженность собственников квартир</i>	
1.5.2.	<i>Дебиторская задолженность собственников нежилых помещений</i>	
1.6.	Иные поступления ** <i>(добровольные частные инвестиции и другие)</i> :	
2	Административно-управленческие расходы, всего:	
2.1.	Расходы на услуги наемного физического лица в соответствии с заключенным типовым контрактом	
2.8.	Банковские услуги	
2.9.	Оплата за расчетно-кассовое обслуживание	
2.10.	Аутсорсинговые услуги <i>(бухгалтерские и юридические услуги и т.д.)</i>	
2.11.	Приобретение и содержание оргтехники <i>(покупка картриджей, ремонт)</i>	
2.12.	Приобретение канцелярских товаров <i>(журналы, бумаги и т.д.)</i>	
2.13.	Услуги телефонной связи <i>(услуги АО «Казахстелеком»)</i>	
2.14.	Поддержка сайта <i>(хостинг домена)</i>	
2.15.	Поддержка 1С Бухгалтерии, информационные услуги	
2.16.	Кредиторская задолженность	
2.17.	Иные административно-управленческие расходы	
3	Расходы <i>(с предоставлением подтверждающих копий актов выполненных работ по заключенным договорам)</i> по содержанию и текущему ремонту общего имущества объекта кондоминиума, всего:	
3.1.	Расходы на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта кондоминиума:	
3.1.1.	<i>услуги по дезинфекции, дестаризации, дезинсекция подвальных помещений и других мест общего пользования</i>	
3.1.2.	<i>услуги на противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку</i>	

	<i>огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации и тому подобное</i>	
3.1.3.	<i>услуги по обслуживанию систем центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения в местах общего пользования, вентиляции и подготовке к отопительному сезону</i>	
3.1.4.	<i>услуги по устранению аварийных ситуаций</i>	
3.1.5.	<i>текущий ремонт и покраска малых архитектурных форм и оград</i>	
3.2.	Расходы на содержание земельного участка:	
3.2.1.	<i>услуги по озеленению (посадка, уход, обрезка зеленых насаждений и газонов)</i>	
3.2.2.	<i>санитарная очистка мусоропровода, придомовых территорий, вывоз мусора (в неканализованных домах – очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных)</i>	
3.2.3.	<i>снега и листьев</i>	
3.2.4.	<i>услуги по санитарной уборке мест общего пользования)</i>	
3.3.	Расходы на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг	
3.4.	Расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта condominiumа	
3.5.	Хозяйственные расходы (<i>приобретение инвентаря, оборудования и другие</i>)	
3.6.	Материальные расходы (<i>строительные материалы</i>)	
3.7.	Изготовление техпаспорта и экспликации по дому	
3.8.	Техническое обслуживание лифтов	
3.9.	Техническое обслуживание домофонов	
3.10.	Иные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием общего имущества объекта condominiumа (<i>с указанием видов и стоимости расходов</i>)	
4	Расходы на проведенный капитальный ремонт общего имущества объекта condominiumа, всего:	
4.1.	Ремонт кровли	
4.2.	Ремонт и замена лифтового оборудования	
4.3.	Ремонт подъезда	
4.4.	Ремонт подвала	
4.5.	Ремонт фасада	
4.6.	Иные расходы, связанные с улучшением эксплуатационных показателей объекта condominiumа	
к)	Остаток средств на конец отчетного периода на текущем счете в банке второго уровня (п. (а) + п. 1.1. + п. 1.3. + п. 1.4. + п. 1.5+п. 1.6.) – раздел 2 – раздел 3)	
л)	Остаток средств на конец отчетного периода на сберегательном счете в банке второго уровня (п. б) + п. 1.2.) - раздел 4	

* Ежемесячный размер найма (аренды) общего имущества объекта condominiumа утверждается собранием участников объекта condominiumа

** Учитываются иные поступления непосредственно связанные с общим имуществом объекта condominiumа

Бухгалтер: _____
М.П. (подпись, Ф.И.О при его наличии)

Председатель
исполнительного органа ОСИ,

М.П. (подпись, Ф.И.О при его наличии)

Управляющая компания (в случае передачи управления и содержание
МЖД по договору)

М.П. (подпись, Ф.И.О при его наличии)

Наемное физическое лицо (в случае передачи управления МЖД по
типовому контракту)

М.П. (подпись, Ф.И.О при его наличии)

**Дебиторская задолженность
собственников квартир и нежилых помещений**

№	Ф.И.О. собственников квартир и нежилых помещений	Дебиторская задолженность, месяц	Дебиторская задолженность, с начала года	Полезная площадь квартиры и нежилого помещения, кв. м.
1				
2				
...				
...				
...				
...				
...				
...				
...				
	Всего:			

Примечание: орган управления объединения собственников имущества, управляющая компания (в случае передачи управления и содержание МЖД по договору), наемное физическое лицо (в случае передачи управления МЖД по типовому контракту) могут обратиться в суд о взыскании задолженности с собственников квартир и нежилых помещений, уклоняющихся от участия в обязательных расходах на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, утвержденных Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», за исключением требований о взыскании дополнительных расходов согласно подпункту 10) статьи 135 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан.

