**ПЕРЕЧЕНЬ ИЗМЕНЕНИЙ**

**в Устав ЖСК «РАН СССР» от 1995 г.**

(вопрос № 3 повестки дня общего собрания членов ЖСК, проводимого в форме заочного голосования)

**Действующая редакция изменяемых пунктов представлена справочно для ознакомления и сравнения.**

Вносимые изменения обусловлены реальной необходимостью приведения Устава ЖСК в соответствие с положениями действующего законодательства, очисткой Устава от устаревших формулировок и норм, подготовлены Редакционной комиссией собрания с учетом замечаний членов Кооператива и являются минимально возможными с учетом требований контролирующих органов.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Действующая (старая) редакция** | **Новая редакция** | **Комментарий** |
| 1 | 1.1. Жилищно-строительный кооператив «Работники АН СССР», далее именуемый ЖСК, образован на основании Постановления Совета Министров СССР от 11 января 1952 г. № 156 и действует на основании **Законов о собственности, кооперации и других законодательных актов Российской Федерации.** | п. 1.1. Жилищно – строительный кооператив «Работники АН СССР», далее именуемый ЖСК, образован на основании Постановления Совета Министров СССР от 11 января 1952г. №156 и действует на основании **Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации.** | *Закон утратил силу.* |
| 2 |  | Дополнить п. 1.3 абзацем следующего содержания:  -Полное наименование Кооператива на русском языке: Жилищно-строительный кооператив «Работники Академии Наук СССР»  -Сокращенное наименование: ЖСК «РАН СССР» | *Обязательное требование ЖК РФ к содержанию устава (п. 1 ст. 113) – наименование кооператива.* |
| 3 | п. 3.2. … и другие нежилые помещения, возведенные ЖСК, принадлежат ему на правах **кооперативной** собственности не могут быть ….. | Исключить из п. 3.2 слово «кооперативной» | *Устаревшее понятие (не предусмотрено действующим законодательством*) |
| 4 | п. 4.1 Членами кооператива могут быть граждане, достигшие **18-летнего возраста**……… | п. 4.1 Членами кооператива могут быть граждане, достигшие **16-летнего возраста**………. | *Приведение в соответствие со ст. 111 ЖК РФ* |
| 5 |  | Исключить из п. 4.8 слово «уполномоченных» | *Устаревшее понятие (не предусмотрено действующим законодательством*) |
| 6 | п. 4.11 Член ЖСК не может состоять одновременно членом жилищно-строительного кооператива, за исключением случаев, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом.  п. 4.12 В случае вступления члена кооператива во вновь организуемый ЖСК, он должен одновременно нести обязанности и пользоваться правилами, предусмотренными настоящим уставом, в двух кооперативах на период строительства нового кооперативного жилого дома.  п. 4.13 После получения ордера на квартиру в другом жилищно-строительном кооперативе указанное лицо должно быть исключено из членов кооператива. Член семьи, оставшийся проживать на кооперативной жилой площади по прежнему месту жительства, имеет преимущественное право на вступление в данный кооператив. | Исключить п. 4.11-4.13 | *Устаревшие положения (не предусмотрены действующим законодательством*) |
| 7 | п. 4.14.1. В соответствии с **Законом РСФСР «О собственности в РСФСР»** члены ЖСК …. | п. 4.14.1 В соответствии **с действующим законодательством** члены ЖСК…. | *Закон утратил силу* |
| 8 | п.4.14.2. Лица, вновь вступившие в права собственности на квартиру в результате наследования, покупки и пр. вступают в члены-**пайщики** ЖСК….. | п.4.14.2. Лица, вновь вступившие в права собственности на квартиру в результате наследования, покупки и пр. вступают в члены ЖСК… | *Устаревшее понятие (не предусмотрено действующим законодательством*), заменено |
| 9 | п. 4.14.3 Для членов ЖСК может устанавливаться компенсация расходов по эксплуатации дома за счет хозяйственной деятельности ЖСК, для собственников квартир, не являющихся членами ЖСК, **решением правления устанавливается ежегодно размер обязательных эксплуатационных расходов, затрат на капитальные ремонты и иные затраты на содержание домов и обслуживание по сметной стоимости содержания домов без компенсации.** | п. 4.14.3 Для членов ЖСК может устанавливаться компенсация расходов по эксплуатации дома за счет хозяйственной деятельности ЖСК. | *Несоответствие исключенных положений действующему законодательству - правление не наделено указанным правом* |
| 10 | п. 4.18 Пай квартиры умершего члена кооператива переходит к его наследникам в установленном законом порядке. **В случае освобождения квартиры при отсутствии наследников по истечении 6 месяцев квартира переходит в собственность ЖСК.** | п. 4.18 Пай квартиры умершего члена кооператива переходит к его наследникам в установленном законом порядке. | *Несоответствие исключенных положений действующему законодательству - ЖСК не наделено указанным правом* |
| 11 | п. 4.20 Лицо, принятое в члены кооператива, вместо выбывшего члена кооператива, отвечает по его обязательствам перед кооперативом. | п. 4.20 Граждане, желающие стать членом ЖСК, подают в Правление ЖСК заявление о приеме в члены.  Заявление о приеме в члены ЖСК должно быть рассмотрено в течение месяца Правлением ЖСК и утверждено решением общего собрания членов ЖСК. Гражданин признается членом ЖСК с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены ЖСК общим собранием членов ЖСК.  Членство в ЖСК прекращается в случае:  1) добровольного выхода члена ЖСК;  2) исключения члена ЖСК;  3) ликвидации ЖСК;  4) смерти гражданина, являющегося членом ЖСК. | *1) Несоответствие исключенного положения действующему законодательству (член ЖСК не отвечает по чужим обязательствам);*  *2) Новая редакция пункта в соответствии с обязательным требованием ЖК РФ к содержанию устава (п. 1 ст. 113) – порядок вступления и выхода из членов ЖСК (текст взят из ст. 121 ЖК РФ)* |
| 12 | п. 5.1.1 Общее собрание состоит из членов ЖСК **или их уполномоченных** | п. 5.1.1 Общее собрание состоит из членов ЖСК **и/или их представителей (по доверенности).** | *Устаревшее понятие (не предусмотрено действующим законодательством*), заменено на «представителей». |
| 13 | п. 5.1.2 Уполномоченные избираются в количестве 1 человека от 4 членов ЖСК сроком на 2 года и утверждаются на общем собрании членов ЖСК, проживающих в отдельном доме (домах) | Изложить п. 5.1.2 в новой редакции:  В случае, если общее собрание членов ЖСК в форме совместного присутствия не состоялось по причине отсутствия кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования. | *- Устаревшее понятие (не предусмотрено действующим законодательством),*  *- Собрание в заочной форме необходимо в случае отсутствия кворума на очном собрании (это применение аналогии закона – п. 1 ст. 47 ЖК РФ, как разъяснил Минстрой РФ и Государственная дума России) с целью иметь возможность принимать решения и вести хоз. деятельность* |
| 14 | п.5.2.1 Прием в члены ЖСК и исключение из членов ЖСК, **за исключением случаев, когда этот вопрос может быть отнесен к компетенции Правления ЖСК в соответствии с п. 5.8.4** | п.5.2.1 прием в члены ЖСК и исключение из членов ЖСК. | *Несоответствие исключенных положений действующему законодательству - правление не наделено указанной компетенцией* |
| 15 | п. 5.2.6 в соответствии с требованиями п. 4.12 и 4.16 настоящего Устава | п. 5.2.6 исключить | *Техническая ошибка – дается отсылка к некорректным пунктам* |
| 16 | п. 5.3 ….. а внеочередное собрание созывается в 6–дневный срок требованию 1/3 числа членов ЖСК **(уполномоченных),** а также ….**.** | п. 5.3 …. а внеочередное собрание созывается в 6–дневный срок требованию 1/3 числа членов ЖСК, а также ….. | *Устаревшее понятие (не предусмотрено действующим законодательством*) |
| 17 | п. 5.4 Общее собрание признается правомочным при участии в нем **не менее 2/3 общего числа** членов ЖСК **(уполномоченных).** | п. 5.4 Общее собрание членов жилищного кооператива признается правомочным при участии в нем **более пятидесяти процентов** членов ЖСК. | ***Приведение в соответствие с п. 1 ст. 117 ЖК РФ (по предписанию Мосжилинпекции)*** |
| 18 | п. 5.5 Решения принимаются собранием простым большинством голосов. | п. 5.5 Решение общего собрания членов ЖСК считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов ЖСК, принимавших участие в таком общем собрании, за исключением вопросов, указанных в п. 5.6 Устава. | ***Приведение в соответствие с п. 1 ст. 117 ЖК РФ (по предписанию Мосжилинпекции)*** |
| 19 | п. 5.6 Общее собрание, созываемое для решения вопросов о размерах паевых взносов и специальных фондов, о порядке эксплуатации жилого дома (домов), размере взносов на содержание и эксплуатацию жилого дома (домов), исключении из членов кооператива, реорганизации и ликвидации кооператива является правомочным при участии в собрании ¾ от общего числа членов ЖСК (уполномоченных). Решение по этим вопросам принимается большинством в ¾ голосов. | п. 5.6 Общее собрание, созываемое для решения вопросов о реорганизации и ликвидации кооператива является правомочным при участии в собрании ¾ от общего числа членов ЖСК. Решение по этим вопросам принимается большинством в ¾ голосов. | *Исключительный кворум (в ¾ голосов) оставлен для решения вопросов о реорганизации/ликвидации кооператива, как основополагающих.*  *Ликвидированы устаревшие и неактуальные вопросы:*  *- о размерах паевых и спец. фондов (паевых в силу закона давно нет, специальные ЖСК не собирает);*  *- о порядке эксплуатации жилого дома (это текущие вопросы, такие как например текущий ремонт, уборка и пр. - их необходимо решать оперативно);*  *- о размере взносов на содержание и эксплуатацию жилого дома (ЖСК не собирает таких взносов, все доп. взносы теперь утверждаются на общем собрании собственников по каждому дому отдельно);*  *- исключение из членов кооператива (ЖСК исключает только в связи со смертью или отчуждением квартиры – это текущая формальная деятельность).* |
| 20 |  | Дополнить устав п. 5.7.1 следующего содержания: Собрание членов Правления ЖСК считается правомочным, если на нем присутствовало не менее половины членов Правления.  Решение Собрания членов Правления считается принятым при условии, что за него проголосовало не менее ¾ членов Правления, присутствовавших на таком собрании. | *Обязательное требование ЖК РФ к содержанию устава (п. 1 ст. 113) – определить порядок принятия решений Правлением* |
| 21 | п. 5.8.4 прием и исключение из членов ЖСК на основании сделок, предусмотренных законом РСФСР «О собственности в РСФСР» | п. 5.8.4 исключить | *Закон утратил силу, а действующее законодательство не наделяет Правление такими полномочиями* |
| 22 | п. 7.3. ... не реже одного раза в год с утверждением ее результатов **собранием уполномоченных членов-пайщиков** | п. 7.3. …. не реже одного раза в год с утверждением ее результатов **общим собранием членов ЖСК.** | *Устаревшее понятие (не предусмотрено действующим законодательством*), заменено актуальным |
| 23 | п. 8.1 …. осуществляется в порядке, предусмотренном **«Законом о кооперации в СССР» и другими законодательными актами.** | п. 8.1 …. осуществляется в порядке, предусмотренном **действующим законодательством**. | *Закон утратил силу* |
|  |  | Дополнить главу VIII пунктами 8.3, 8.4 следующего содержания:  8.3 ЖСК по решению общего собрания его членов может быть преобразован в товарищество собственников жилья.  8.4. ЖСК может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=8161B6119C1756840D1BC8DA47A8CFC2C70E1BC3C9BD4410A4BB51E44F8E5B17E0D70F09637BC4C5d8L1M). | *Обязательное требование ЖК РФ к содержанию устава (п. 1 ст. 113) – порядок реорганизации и ликвидации ЖСК* |