

Утвержден

Решением общего собрания

Членов ЖСК «Темп-71»

Протокол № 6 от 19.07 2014 г.

Председатель собрания Сабирзянова А.В. Сабирзянова

## УСТАВ

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

«ТЕМП-71»

(В НОВОЙ РЕДАКЦИИ)

г. Казань.

2014 г.

## 1. Общие положения

- 1.1. Жилищно-строительный кооператив "Темп-71" (далее по тексту - "ЖСК") является некоммерческой организацией - потребительским кооперативом - и не ставит своей целью извлечение прибыли.
- 1.2. ЖСК является добровольным объединением граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей
- 1.3. Настоящая новая редакция Устава принята в целях его приведения в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами, действующими на момент утверждения настоящей редакции Устава.
- 1.4. С момента государственной регистрации настоящей редакции Устава ЖСК утрачивает силу Устав ЖСК, принятый общим собранием 12.08.2010г. членов Жилищно-строительного кооператива «Темп-71».
- 1.5. Местонахождение органа управления кооператива РТ, г. Казань, ул. Амирхана, д.105.
- 1.6. Полное наименование кооператива на русском языке: Жилищно-строительный кооператив "Темп-71". Сокращенное наименование кооператива на русском языке: ЖСК "Темп-71".
- 1.7. ЖСК является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и приобрёл права юридического лица с момента его регистрации.
- 1.8. ЖСК имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета, печать со своим полным наименованием на русском языке. ЖСК вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства идентификации.
- 1.9. ЖСК создан без ограничения срока деятельности.
- 1.10. ЖСК управляется собственным избранным правлением из числа своих членов и не может управляться какой-либо сторонней управляющей организацией.
- 1.11. ЖСК несёт имущественную ответственность по своим обязательствам всем своим имуществом, не отвечает по обязательствам своих членов перед третьими лицами.

## 2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖСК

2.1. Целями деятельности ЖСК являются удовлетворение потребностей его членов в жилье, управление, эксплуатация, текущий и капитальные ремонты общими жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

2.2. Предметом деятельности ЖСК являются:

2.2.1. управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном ~~ж~~иллом доме, расположенном по адресу: 420136, Республика Татарстан, город Казань, проспект Фатыха Амирхана, 105 (далее по тексту - «многоквартирный дом»);

2.2.2. обеспечение технической эксплуатации и надлежащего санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме;

2.2.3. владение, пользование и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2.3. Для достижения определённой Уставом цели ЖСК:

2.3.1. управляет общим имуществом в многоквартирном доме;

2.3.2. обеспечивает надлежащую эксплуатацию имущественного комплекса многоквартирного дома;

2.3.3. обеспечивает надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

2.3.4. заключает договоры с поставщиками коммунальных услуг;

2.3.5. заключает договоры страхования общего имущества многоквартирного дома, ответственности, а также иных рисков;

2.3.6. организует собственные службы по охране, уборке, благоустройству территории, эксплуатации недвижимости, её ремонту и содержанию;

2.3.7. осуществляет иную деятельность, соответствующую целям и предмету деятельности ЖСК.

2.4. Право ЖСК осуществлять деятельность, на занятие которой необходимо получение лицензии, возникает с момента получения такой лицензии или в указанный в ней срок и прекращается по истечении срока её действия, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.



### **III. Имущество ЖСК**

3.1. Средства ЖСК, обеспечивающие ведение им уставной деятельности, состоят из:

3.1.1. целевых поступлений членов ЖСК и собственников помещений, не являющихся членами ЖСК, в виде их обязательных платежей на управление многоквартирным домом, его содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и оплату коммунальных и прочих услуг;

3.1.2. иных взносов всех собственников помещений, направленных на финансирование капитальных и срочных ремонтных работ, ликвидацию аварий, а также работ, обеспечивающих надёжность и безопасность многоквартирного дома;

3.1.3. доходов от коммерческой (предпринимательской) деятельности Кооператива, направленных на осуществление целей и задач, ради которых он создан;

3.1.4. поступлений из бюджета на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в виде мер социальной поддержки (льгот) отдельных категорий граждан;

3.1.5. прочих не запрещённых законодательством поступлений

3.2. По решению общего собрания членов ЖСК в нем могут образовываться специальные фонды; порядок их образования и расходования утверждается общим собранием членов кооператива.

### **IV. Членство в ЖСК**

4.1. Членами ЖСК могут быть граждане, являющиеся собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, достигшие возраста шестнадцати лет.

4.2. Членство в ЖСК и выход из него являются добровольными.<sup>43.3.</sup> Гражданин, имеющий намерение стать членом ЖСК, подаёт письменное заявление о приёме в члены ЖСК в Правление ЖСК на имя Председателя Правления. В заявлении указываются: фамилия, имя, отчество, место жительства или место пребывания гражданина. К заявлению прилагаются копии правоустанавливающих документов на жилое помещение.

4.4. Заявление о приёме в члены ЖСК должно быть рассмотрено Правлением ЖСК в течение месяца с момента поступления и утверждено решением Общего собрания членов ЖСК.

4.5. Членство в ЖСК прекращается:

4.5.1. на основании личного письменного заявления о выходе из членов ЖСК, которое подаётся в Правление ЖСК;

4.5.2. с момента прекращения права собственности члена ЖСК на помещение в многоквартирном доме;

4.5.3. с момента принятия Общим собранием решения об исключении из членов ЖСК.

4.6. Основаниями для исключения из членов ЖСК являются:

4.6.1. несоблюдение Устава ЖСК;

4.6.2. несоблюдение решений Общего собрания членов ЖСК;

4.6.3. совершение действий (бездействие), причиняющих ущерб ЖСК, членам ЖСК и собственникам помещений в многоквартирном доме.

Собственник жилого помещения, исключённый из членов ЖСК, может быть вновь принят в члены ЖСК на общих основаниях, но не ранее, чем через один год со дня принятия решения об исключении его из членов ЖСК.

4.7. Кооператив обязан вести реестр членов ЖСК, в котором должны содержаться следующие сведения:

4.7.1. фамилия, имя, отчество члена ЖСК;

4.7.2. паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность члена ЖСК;

4.7.3. почтовый адрес и номера телефонов члена ЖСК;

4.7.4. размер доли члена Кооператива в общем имуществе ЖСК.

Члены ЖСК обязаны своевременно извещать Правление ЖСК об изменении указанных сведений. ЖСК не несёт ответственности, если о таком изменении не было сообщено.

4.8. Отношения ЖСК с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ЖСК, по вопросам управления общим имуществом в многоквартирном доме, выполнения работ по



санитарному содержанию и технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме регулируются действующим законодательством.

4.9. Члены ЖСК имеют право:  
4.9.1. участвовать лично или через доверенное лицо, правомочия которого оформлены надлежащим образом, в управлении кооперативом и быть избранными в органы его управления;  
4.9.2. пользоваться результатами работ (услуг), выполняемых (оказываемых) кооперативом;

4.9.3. получить от кооператива в пользование, а после оплаты пая полностью - в собственность жилое помещение общей площадью, соответствующей размеру пая;

4.9.4. получать от органов управления кооператива информацию о деятельности кооператива в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим уставом и стандартами раскрытия информации;

4.9.5. передать пай гражданину, имеющему право на вступление в члены кооператива, а также передавать пай в залог кредитной организации в обеспечение исполнения своих обязательств по кредитному договору, который заключается между членом кооператива и кредитной организацией, и денежные средства по которому были предоставлены для уплаты паевых взносов;

4.9.6. завещать пай;

4.9.7. обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива;

4.9.8. приобретать иные права, предусмотренные жилищным законодательством, федеральными законами и настоящим уставом.

4.10. Члены ЖСК обязаны:

4.10.1. соблюдать настоящий устав, выполнять решения, принятые органами управления кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные жилищным законодательством, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и настоящим уставом, в том числе своевременно и в установленном размере вносить платежи в счет уплаты паевых и иных взносов, по управлению МКД, оплате предоставленных коммунальных и жилищных услуг;

4.10.2. не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами кооператива и органами управления кооператива;

4.10.3. своевременно предоставлять правлению ЖСК сведения, позволяющие идентифицировать и осуществлять связь, а также сведения о размерах долей в праве собственности на имущество в МКД;

4.10.4. соблюдать установленные нормативы и технические требования по содержанию, использованию и реконструкции помещений и объектов МКД, а



также технические, противопожарные и санитарные правила содержания помещений и придомовой территории;

4.10.5. не допускать самовольного вмешательства, в т.ч. подключения и отключения узлов и счетчиков и других агрегатов инженерных и энергетических коммуникаций;

4.10.6. обеспечить доступ членам правления и специалистам в помещения, принадлежащие собственнику, в случае необходимости исполнения правлением своих уставных обязанностей, восстановления, ремонта или предотвращения возможного ущерба имуществу МКД;

4.10.7. возмещать ущерб имуществу других собственников, общему имуществу Кооператива, нанесенный им самим, проживающими с ним совместно, а также другими лицами, занимающими помещения данного собственника .

За нарушение п.п 5 п.54 настоящего Устава помимо возмещения ущерба, налагается штраф в размере, установленном общим собранием кооператива.

4.11. Члены кооператива обязаны в течение 3 месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки кооператива путем внесения дополнительных взносов в случае недостаточности средств резервного фонда. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

4.11. на собственников жилых помещений в МКД, не являющиеся членами кооператива, распространяется действие п/п. 4-7 п. 54 настоящего Устава.

4.12. Члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах своих паев.

4.13. Информация и документы, предусмотренные п. 53 настоящего устава, предоставляются членам кооператива для ознакомления в помещении правления кооператива в течение 3 рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования в письменной форме.

## **V. Органы управления ЖСК. Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК.**

5.1. Высшим органом управления ко **ЖСК** является общее собрание членов кооператива.

5.2. Руководство текущей деятельностью **ЖСК** осуществляет правление и председатель правления.

5.3. Органом контроля **ЖСК** является ревизор.

## **VI. Общее собрание членов ЖСК**

6.1. К компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

6.1.1. утверждение устава кооператива, внесение изменений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции;

6.1.2. утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность органов управления кооператива и иных органов кооператива,

предусмотренных настоящим уставом;

6.1.3. утверждение размера фондов кооператива,

6.1.4. принятие решения о реорганизации или ликвидации кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

6.1.5. утверждение представленного правлением кооператива размера обязательных взносов и сборов на содержание дома;

6.1.6. избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий правления кооператива или его отдельных членов;

6.1.7. избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий председателя правления и ревизора кооператива;

6.1.8. утверждение отчетов о деятельности правления кооператива и ревизора кооператива;

6.1.9. утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

6.1.10. утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;

6.1.11. утверждение заключений ревизора кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности кооператива;

6.1.12. утверждение отчетов об использовании фондов кооператива;

6.1.13. принятие решения о приеме в члены кооператива;

6.1.14. принятие решения об исключении из кооператива;

6.1.15. одобрение сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, на сумму, превышающую 1000000 (Один) миллион рублей;

6.1.16. определение порядка формирования фондов кооператива, за исключением паевого фонда кооператива, и их использования;

6.1.17. утверждение сметы расходов и доходов на очередной финансовый год, включая необходимые затраты на содержание органов управления, иных органов кооператива и имущества кооператива, расходов на другие установленные настоящим уставом цели, связанные с осуществлением деятельности кооператива, утверждение отчетов об их исполнении;

6.1.18. принятие решений о покупке или приобретении иным способом кооперативом пая в кооперативе, а также о продаже или отчуждении иным способом кооперативом пая в кооперативе;

6.1.19. одобрение документации по планировке территории, разработанной в отношении земельного участка, переданного в безвозмездное срочное пользование кооперативу.



- 6.2. Годовое общее собрание кооператива проводится ежегодно не позднее 90 дней после окончания финансового года.
- 6.3. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствует члены кооператива или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов кооператива. Количество голосов, которым обладает член кооператива, пропорционально его доле в праве общей собственности в МКД.
- 6.4. Представительство на общем собрании осуществляется на основании доверенности, выданной членом кооператива своему представителю. Доверенность, выданная представителю члена кооператива, должна содержать сведения о члене кооператива и его представителе (фамилия, имя, отчество, место жительства, реквизиты основных документов, удостоверяющих их личность) и должна быть удостоверена председателем правления кооператива. Нормы представительства не ограничены.
- 6.5. Созыв годового общего собрания членов кооператива осуществляется правлением кооператива. Внеочередное общее собрание членов кооператива созывается по инициативе правления кооператива, по требованию ревизора кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее 20 процентов общего числа членов кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива.
- 6.6. Уведомление о проведении общего собрания размещается для информации не позднее 10 дней до даты его проведения и должно содержать: дату, место и время проведения, повестку дня данного собрания.
- 6.7. Общее собрание ведет председатель правления.
- 6.8. Решения по п/п 1,4,6,7 п. 61 настоящего устава принимаются квалифицированным, по остальным – простым большинством голосов.
- 6.9. При отсутствии необходимого кворума решения общего собрания членов кооператива по данной повестке дня могут быть приняты путем проведения заочного голосования.
- 6.10.. Внеочередное общее собрание членов кооператива должно быть проведено в течение 30 дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания в порядке, установленном настоящим уставом.
- 6.11. Если требование о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива предъявлено членами кооператива, оно должно содержать сведения о членах кооператива (указание на фамилию, имя и отчество таких членов кооператива), требующих созыва такого собрания, а также должно быть подписано ими.
- 6.12. В течение 5 дней со дня предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания правление должно принять решение о созыве внеочередного общего собрания или об отказе в его созыве.
- 6.13. Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания может быть принято правлением кооператива в случае, если:
- 6.13.1. не соблюдены установленные настоящим уставом случаи и порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов



кооператива;

6.13.2. требование о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива предъявлено органом управления кооператива или иным органом кооператива, не имеющим права требовать проведения внеочередного общего собрания, или членами кооператива, составляющими менее 20 процентов общего числа членов кооператива.

## VII. Правление ЖСК

7.1. Правление кооператива избирается из числа членов кооператива общим собранием членов кооператива в количестве 3 (трех) человек на срок 3 года .

7.2. Правление кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива, в том числе:

7.2.1. созыв и организацию проведения годового общего собрания членов кооператива, в том числе в форме заочного голосования, и внеочередного общего собрания членов кооператива;

7.2.2. предварительное рассмотрение годового отчета о деятельности правления кооператива, выносимого на утверждение общего собрания членов кооператива;

7.2.3. предварительное утверждение заключения ревизора кооператива;

7.2.4. утверждение выбора оценщика и аудитора, условий договоров с ними, а также подготовку и оформление сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, покупка (продажа) имущества кооператива;

7.2.5. установление тарифов и расценок на услуги, оказываемые кооперативом жильцам дома.

7.3. Правление кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива.

7.4. Правление кооператива осуществляет руководство деятельностью кооператива в периоды между проведением общих собраний членов кооператива.

7.5. Члены кооператива, избранные в состав правления кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз.

7.6. Правление кооператива правомочно принимать решения, если на заседании правления кооператива присутствует не менее 50 процентов общего числа членов правления кооператива.

7.7. Решения правления кооператива принимаются простым большинством общего числа голосов членов правления кооператива, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением кооператива, оформляются в виде протоколов заседаний правления кооператива.

## VIII. Председатель Правления ЖСК

8.1. Председатель правления кооператива избирается на срок полномочий правления кооператива. С ним заключается срочный трудовой договор с



выплатой вознаграждения в виде заработной платы, размер которого определяется общим собранием членов кооператива.

8.2. Председатель правления является единоличным исполнительным органом ЖСК и непосредственно руководит работой правления ЖСК и в целом деятельностью ЖСК, а также несёт ответственность перед общим собранием членов ЖСК и правлением ЖСК за исполнение их решений.

8.3. Представляет интересы и действует от имени ЖСК во всех государственных, административных органах, судах общей юрисдикции, арбитражных, третейских судах, в отношениях с любыми физическим и юридическими лицами, без доверенности.

8.4. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего трудового распорядка в ЖСК, положение об оплате труда наёмных работников ЖСК.

8.5. Организует ведение учёта, бухгалтерской отчётности, иных отчётов, книг и делопроизводства ЖСК, статистическую и иную отчётность по деятельности ЖСК, осуществляет контроль над ведением учёта и достоверностью данных отчётности.

8.6. утверждает штатное расписание и размер окладов и премиальных вознаграждений работникам кооператива в пределах годовых смет доходов и расходов кооператива;

8.7. принимает на работу по трудовым договорам работников и заключает гражданско-правовые договоры для выполнения уставных задач кооператива.

8.8. Даёт указания и распоряжения всем должностным лицам и наёмным работникам ЖСК, которые для них обязательны.

8.9. Совершает иные действия, отнесённые настоящим Уставом и действующим законодательством к компетенции Председателя правления ЖСК.

8.10. Председатель Правления ЖСК может быть освобождён от исполнения своих обязанностей Общим собранием ЖСК.

8.11. Председатель Правления ЖСК при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах ЖСК добросовестно и разумно.

8.12. В случае невозможности исполнения Председателем Правления своих обязанностей его функции временно, до избрания нового Председателя правления, переходят к члену Правления ЖСК, избираемому Правлением ЖСК.

8.13. Справки и иные документы, выдаваемые правлением кооператива, подписываются председателем правления ЖСК.

## IX. Ревизор

9.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива общим собранием членов кооператива из членов кооператива избирается ревизор кооператива на срок 3 года.

9.2. Ревизор кооператива:

9.2.1. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности кооператива не реже одного раза в год;

9.2.2. проводит ревизии формирования паевого фонда кооператива и его использования кооперативом, формирования иных фондов кооператива и их использования;

9.2.3. контролирует соблюдение органами управления кооператива установленных предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности органов управления кооператива;

9.2.4. представляет общему собранию членов кооператива заключения на годовой отчет о деятельности кооператива, на бухгалтерскую (финансовую) отчетность кооператива, на отчет об исполнении сметы доходов и расходов кооператива, а также на отчеты об использовании фондов кооператива.

## X. Реорганизация и ликвидация ЖСК

10.1. Реорганизация и ликвидация ЖСК производятся по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством.

10.2. ЖСК подлежит ликвидации в случаях, установленных гражданским законодательством, в том числе по решению Общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме или в связи с принятием собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом.

10.3. Имущество ЖСК, оставшееся после расчетов с кредиторами Кооператива, распределяется между его членами.

10.4. По решению Общего собрания ЖСК может быть преобразован товариществом собственников жилья.

10.5. Документы и бухгалтерская отчетность ЖСК-623 после его ликвидации передаются на хранение в государственный архив.



14 августа  
1021608-22982  
2141695-12293



Министерство внутренних дел  
Республики Беларусь

В данном документе прошито,  
Пронумеровано и скреплено  
лист. 26  
2014г.  
М.П.

Копия  
Верный  
Подпись