

Утвержден
на общем собрании жилищно-
строительного кооператива
«Спартак-1»

Протокол № 1 от 27 сентября 1964 г.
председатель _____ / _____ /

Утвержден
на общем собрании жилищно-
строительного кооператива
«Спартак-1»

Протокол № 4 от 12 октября
председатель _____ Антонов В.А.



УСТАВ

жилищно-строительного кооператива «Спартак-1»

I. Общие положения

1. Жилищно-строительный кооператив «Спартак-1» был создан по решению общего собрания членов кооператива от 27.09.1964 г. и зарегистрирован Исполкомом Приволжского Совета депутатов трудящихся.

2. Жилищно-строительный кооператив «Спартак-1» (далее по тексту «Кооператив») является некоммерческой организацией, созданной для согласования порядка реализации домовладельцами своих прав по владению, пользованию, распоряжению общим имуществом в Жилищно-строительном кооперативе «Спартак-1».

3. Настоящий устав разработан в соответствии с положениями ГК РФ, а также Федерального закона «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года.

4. Кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

5. Кооператив осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренным настоящим уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

6. Кооператив имеет круглую печать, угловой штамп и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке; имеет счета в учреждениях банка.

7. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Кооператива не несут ответственности по обязательствам Кооператива.

8. Местонахождение Кооператива: г. Казань, ул. Халева, д. 3 (далее Жилой дом).

Полное наименование Кооператива: Жилищно-строительный кооператив «Спартак-1», сокращенное наименование: ЖСК «Спартак-1».

II. Предмет и цели деятельности

2.1. Предметом и целями деятельности Кооператива являются:

2.1.2. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации, владение, пользование недвижимого имущества в Жилом доме, и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Кооперативе.

2.1.3. Обеспечение согласия членов Кооператива – домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

2.1.4. Организация обеспечения коммунальными услугами домовладельцев и оплаты последними таковых услуг соответствующим службам городского хозяйства.

2.1.5. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере Кооператива.

2.1.6. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости.

2.1.7. Обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.

2.1.8. Защита имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов членов Кооператива домовладельцев.

2.1.9. Представление общих интересов домовладельцев в государственных и местных органах власти и управления, местных органах самоуправления, в судах.

III. Права и обязанности Кооператива

3.1. В соответствии с предметом и основными целями деятельности Кооператив имеет право:

3.1.1. Заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Кооператива, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством.

3.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания Жилого дома, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Кооператива.

3.1.3. Определять бюджет Кооператива 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 уставом Кооперативом цели.

3.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Кооператива размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

3.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги членам Кооператива.

3.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

✓ 3.1.7. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Кооператива работы и предоставляющим ему услуги.

3.1.8. Передавать во временное пользование коммерческим и некоммерческим организациям, а также физическим лицам (гражданам) в порядке и на условиях договоров найма (аренды) нежилые помещения, входящие в состав общего долевого имущества. Средства, получаемые Кооперативом от сдачи в наем нежилых помещений могут быть использованы исключительно на покрытие издержек Кооператива по управлению и эксплуатации Жилым домом, на уменьшение бремени расходов членов Кооператива домовладельцев по содержанию принадлежащей им недвижимости.

3.1.9. Продавать и 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 фонда Кооператива, если они изношены или морально устарели.

3.2. Кооператив обязан:

✓ 3.2.1. Обеспечивать исполнение членами Кооператива устава и положений соответствующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Кооператива.

3.2.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

✓ 3.2.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Кооператива их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в Жилом доме.

✓ 3.2.4. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества в Жилом доме.

3.2.5. Выступать в интересах членов Кооператива заказчиком коммунальных услуг и представлять интересы домовладельцев при расчетах за таковые услуги в отношениях с коммунальными службами города.

3.2.6. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Кооператива при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в Жилом доме.

3.2.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

3.2.8. В случаях, предусмотренных законодательством, уставом Кооператива, представлять интересы членов Кооператива в жилищных

отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

IV. Членство в Кооперативе

4.1. Членами Кооператива являются домовладельцы – собственники жилых помещений в Жилом доме.

4.2. Членство в Кооперативе возникло у домовладельцев с момента регистрации Кооператива в установленном порядке.

4.3. Интересы несовершеннолетних членов Кооператива, представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

4.4. С момента прекращения права собственности члена Кооператива на помещения в Жилом доме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Кооперативе прекращается.

4.5. При реорганизации юридического лица – члена Кооператива либо смерти гражданина – члена Кооператива правопреемники (наследники) входят в Кооператив с момента возникновения права собственности на помещение в Жилом доме.

4.6. В случае смерти гражданина – собственниками помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

4.7. Член Кооператива вправе с учетом требований настоящего устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения этим имуществом.

V. Обязанности членов Кооператива – домовладельцев

5.1. Члены Кооператива – домовладельцы обязаны:

5.1.1. обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.

5.1.2. обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев.

✓ 5.2. При нанесении домовладельцем лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо, другого права, предоставленного домовладельцем, ущерба

имуществу других домовладельцев либо общему имуществу домовладелец обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

Порядок возмещения затрат домовладельцев на Устранение ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу, нанесенного нанимателями или арендаторами, определяется соответственно договорами найма или аренды с собственником помещения, иным законным основанием.

✓ 5.3. Домовладельцы несут расходы на содержание и ремонт общего имущества.

✓ 5.4. Неиспользование домовладельцами принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельцев полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Кооперативе.

5.5. Содержание и ремонт помещений, находящихся в частной или иной форме собственности, осуществляются за счет домовладельцев – собственников этого имущества.

* 5.6. Домовладельцы в Кооперативе оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с установленным порядком.

5.7. Домовладельцы оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предусмотренные им коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами.

5.8. Домовладельцы несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием Кооператива может быть предусмотрена возможность вынесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет Кооператива.

VI. Обеспечение исполнения членами Кооператива своих обязанностей

6.1. В случае неисполнения членами Кооператива своих обязанностей по участию в общих расходах Кооператив вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсировать за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных законодательством.

6.2. Кооператив может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном законом порядке, в том числе судебном.

VII. Хозяйственная деятельность Кооператива

7.1. Для достижения целей деятельности, ради которых создан Кооператив, он вправе заниматься хозяйственной Деятельностью, предусмотренной в настоящем уставе.

7.2. Кооператив может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

7.3. Управлением обслуживанием, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в Кооперативе.

7.4. Строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в Кооперативе.

7.5. По решению общего собрания членов Кооператива доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Кооператива, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе целям. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Кооператива, предусмотренные законом и уставом Кооператива.

VIII. Средства Кооператива

8.1. Средства Кооператива состоят из:

– вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Кооператива;

– доходов от хозяйственной деятельности Кооператива, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Кооператива;

– дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;

– прочих поступлений.

8.2. По решению общего собрания Кооператив может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

8.3. По решению общего собрания Кооператив может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

IX. Управление Товариществом

9.1. Органами управления Кооперативом являются:

- Общее собрание членов Кооператива

- Правление Кооператива

9.2. Общее собрание членов Кооператива является высшим органом управления Кооперативом и созывается в порядке, установленном уставом.

✓ 9.3. Годовое общее собрание членов Кооператива проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов Кооператива, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Кооперативе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

9.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива относятся:

9.4.1. Внесение изменений и дополнений в устав Кооператива.

9.4.2. Решение о реорганизации и ликвидации Кооператива.

✓ 9.4.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Кооператива домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом.

9.4.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества.

9.4.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

9.4.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Кооператива.

✓ 9.4.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

✓ 9.4.8. Избрание правления и ревизионной комиссии.

✓ 9.4.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

✓ 9.4.10. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Кооператива.

✓ 9.4.11. Образование специальных фондов Кооператива, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования.

✓ 9.4.12. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии Кооператива.

✓ 9.4.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Кооператива, положения об оплате их труда.

✓ 9.4.14. Определение размера вознаграждения членам правления Кооператива.

9.4.15. Каждый член Кооператива на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия в Кооперативе.

✓ 9.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более 60 процентами голосов от общего числа голосов домовладельцев.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

9.6. Общее собрание Кооператива ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Кооператива.

9.7. Решение по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 9.4.1.-9.4.6. настоящего устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Кооператива. *присутствия собрания*

По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Кооператива или их представителей.

9.8. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляется правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива.

9.9. Правление Кооператива избирается из числа членов Кооператива общим собранием на два года.

✓ 9.10. Правление избирает из своего состава председателя.

9.11. Правление является исполнительным органом Кооператива, подотчетным общему собранию членов Кооператива.

9.12. Обязанности правления:

– соблюдение Кооперативом действующего законодательства и требований устава;

✓ – контроль за своевременным внесением членами Кооператива установленных обязательных платежей и взносов;

✓ – составление годового бюджета Кооператива, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;

– заключение договоров от имени Кооператива;

– представительство Кооператива;

✓ – наем рабочих и служащих для обслуживания Жилого дома и увольнение их;

✓ – заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт Жилого дома;

– ведение списка членов Кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

– созыв и организация проведения общего собрания;

– выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Кооператива.

9.13. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением.

9.14. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

✓ 9.15. Правление имеет право распоряжаться средствами Кооператива; находящимися на счете . в банке, в соответствии с финансовым планом.

9.16. Председатель правления Кооператива избирается на два года. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Кооператива, которые для них обязательны.

9.17. Председатель действует и подписывает от имени кооператива платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом Кооператива не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Кооператива, положение об оплате их труда.

✓ 9.18. Ревизионная комиссия Кооператива избирается общим собранием на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Кооператива.

9.19. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

9.20. Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

Х. Реорганизация и ликвидация Кооператива

10.1. Реорганизация и ликвидация Кооператива производятся на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

10.2. Кооператив ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях.

10.3. При ликвидации Кооператива недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами кооператива в порядке, устанавливаемом общим собранием Кооператива.

ХІ. Заключительное положение

11.1. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера

деятельности Кооператива, его отношении с членами Кооператива и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Кооператива и членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Кооператива и члены его будут руководствоваться положениями Федерального закона Российской Федерации от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» и иных действующих нормативных актов.

Утвержден
Собранием жильцов
Кооператива

«Свердлов-1»


от № 4 от 12 декабря

г. Свердловск В.А.

В
ительного

тив

1»

ИМНС России по Приволжскому району г.Казани РТ
Выдано свидетельство о государственной регистрации
• 17 • 10 2003 года
ОГРН 2031628216464
Должность Зам. Рук. АИ
Подпись 
Путин Н.С.
М.П.
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе