

УТВЕРЖДЕН
На конференции членов
жилищно-строительного кооператива
«Темп-9»
Протокол № 2 от 21 декабря 2015 г.
Председатель конференции

Яшина Т.В. /Яшина Т.В.

Секретарь конференции

Моисеева Н.И. /Моисеева Н.И.

УСТАВ

Жилищно-строительного кооператива «Темп-9»

г. Казань, Республика Татарстан

I. Общие положения

1. Жилищно-строительный кооператив "Темп-9", далее именуемый - Кооператив, создан как добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.
2. Местонахождение органа управления кооператива: 420095, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Серова, дом № 9, офис № 309.
3. Кооператив является некоммерческой организацией, созданной в форме потребительского кооператива.
4. Полное наименование кооператива на русском языке: Жилищно-строительный кооператив "Темп-9".
5. Сокращенное наименование кооператива на русском языке: ЖСК "Темп-9".
6. Кооператив создается на неограниченный срок.
7. Жилищно-строительный кооператив «Темп-9» по состоянию на 21.12.2015 года объединяет 8 кооперативных жилых домов:
Ул. Белинского, дом № 13 ЖСК «Темп-2», 40 членов;
Ул. Волгоградская, дом № 4 ЖСК «Темп-3», 80 членов;
Ул. Восстания, дом № 7 ЖСК «Ленинец-21», 80 членов;
Ул. Восстания, дом № 76 ЖСК «Темп-38», 100 членов;
Ул. Декабристов, дом № 106 ЖСК «Темп-4», 80 членов;
Ул. О. Кошевого, дом № 18 ЖСК «Темп-1», 60 членов;
Ул. Ш. Усманова, дом № 29 ЖСК «Темп-26», 80 членов;
Ул. Ш. Усманова, дом № 31 ЖСК «Темп-25», 80 членов.
8. Жилищный кооператив «Темп-9» образовался в 1969 году.
9. Перечень предыдущих Уставов Кооператива:
- Устав жилищно-строительного кооператива «Темп-9», утвержденный решением Исполкома Ленинского райсовета депутатов трудящихся за № 301 от 10 марта 1969 года;
- Устав жилищно-строительного кооператива «Темп-9», утвержденный решением конференции ЖСК «Темп-9» (протокол № 1 от 09 февраля 2011 года).
Решением общего собрания членов ЖСК «Темп-9» (конференцией) от 21 декабря 2015 года принята Новая редакция Устава Жилищного Кооператива «Темп-9».
10. Кооператив имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на местонахождение кооператива. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.
11. Кооператив в установленном порядке вправе иметь и использовать расчетный и иные счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации.
12. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам членов кооператива. Члены кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.
13. Кооператив создается и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "О содействии

III. Виды деятельности кооператива

14. Кооператив вправе осуществлять следующие виды деятельности:

- 1) осуществление функций застройщика при строительстве жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;
- 2) предоставление членам кооператива жилых помещений в пользование до приобретения членом кооператива права собственности на жилые помещения;
- 3) управление общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, общим имуществом кооператива и объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья;
- 4) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 5) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 6) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 7) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 8) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации;
- 9) обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, арендаторов жилых и нежилых помещений; содействует собственникам жилых и нежилых помещений в реализации их прав по владению, пользованию, ремонту, эксплуатации и управлению принадлежащим им имуществом в ЖСК;
- 10) формирование фондов накопления, в том числе для проведения текущего и капитального ремонта каждого конкретного дома, а также осуществление платежей за устранение аварийных ситуаций и иных платежей, не предусмотренных сметой. Учет соответствующих платежей ведется в разрезе каждого дома. Размер платы на текущий и капитальный ремонт дома исчисляется с одного квадратного метра общей площади жилого помещения и утверждается решением общего собрания многоквартирного дома, не меньше минимума суммы, установленной законодательством;
- 11) сдача в аренду объектов общего пользования на основании возмездных и безвозмездных договоров;
- 12) взыскание убытков, причиненных Кооперативу, в том числе его членами;
- 13) представление общих интересов членов Кооператива в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, арбитражных судах, в союзах и ассоциациях, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

15. Для достижения определенных настоящим уставом целей деятельности кооператив:

- 1) обеспечивает благоустройство земельного участка, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества кооператива;
- 2) приобретает права на земельные участки в случаях и порядке, которые предусмотрены земельным законодательством и статьей 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", для строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;
- 3) приобретает права на иные объекты недвижимого имущества и (или) объекты инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации жилья;

4) обеспечивает в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, строительство жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, проведение экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, а также заключает договоры на строительство жилья экономического класса (за исключением случаев, если кооператив создан в соответствии с частью 8 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, осуществляемого самостоятельно членами кооператива) и (или) объектов инженерной инфраструктуры и договоры на осуществление функций технического заказчика с учетом положений, предусмотренных частями 21 - 32 статьи 16.5 указанного Федерального закона;

5) организует проведение кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков, образуемых из земельного участка, переданного кооперативу;

6) имеет право получать кредиты и займы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в целях строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;

7) имеет право совершать сделки в отношении имущества кооператива, в том числе вправе предоставлять в залог земельные участки, находящиеся в собственности кооператива (за исключением земельных участков, на которых расположены жилые помещения), иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности кооператива (за исключением жилых помещений);

8) имеет право оказывать членам кооператива консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности кооператива и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги и работы;

9) имеет право осуществлять иные права, необходимые для обеспечения осуществления предусмотренных настоящим уставом видов деятельности кооператива.

16. Кооператив имеет право осуществлять виды деятельности, приносящие доход, лишь постольку, поскольку они соответствуют предусмотренным настоящим Уставом целям деятельности кооператива и необходимы для их достижения.

17. Для достижения целей деятельности кооператив имеет право заключать с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями соглашения, предусматривающие меры по оказанию содействия развитию жилищного строительства, строительству объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а также условия реализации таких мер.

III. Имущество кооператива

18. Кооператив имеет в собственности и на иных правах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, в том числе:

1) земельные участки, переданные в безвозмездное срочное пользование или собственность кооперативу в случаях и порядке, которые предусмотрены статьей 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" и иными федеральными законами, на условиях, предусмотренных договорами безвозмездного срочного пользования или договорами безвозмездной передачи земельных участков в собственность;

2) земельные участки, права на которые приобретены кооперативом в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в целях строительства объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;

3) жилые помещения, построенные за счет паевых взносов (до оплаты пая полностью);

4) объекты инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации жилья, а также иное имущество, соответствующее целям деятельности кооператива.

19. Имущество кооператива формируется за счет:

3) обязательных, вступительных, членских, паевых и иных предусмотренных настоящим уставом обязательных взносов членов кооператива;

4) добровольных имущественных взносов и пожертвований;

5) доходов от осуществляемых кооперативом разрешенных в соответствии с пунктом 14 настоящего устава видов деятельности, приносящих доход, в том числе доходов от использования имущества кооператива, которые направляются на цели, предусмотренные настоящим уставом;

6) доходов в виде процентов от размещения денежных средств кооператива в кредитных организациях, в том числе на банковских счетах и в банковских вкладах;

7) других не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

20. Доходы, полученные кооперативом от разрешенных в соответствии с пунктом 14 настоящего устава видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан, могут быть направлены в паевой фонд кооператива на цели увеличения размеров паенакоплений членов кооператива в порядке, устанавливаемом решением общего собрания членов кооператива, в фонд текущего или капитального ремонта, а также на иные цели.

21. Денежные выплаты истцам на основании судебных решений, а также оплата административных штрафов производятся собственниками того дома, в котором произошло оспариваемое событие или административное нарушение из фонда текущего ремонта или иных источников поступления денежных средств, утвержденных общим собранием собственников данного дома.

22. На отношения собственности в многоквартирном доме в кооперативе при условии полностью оплаченного пая хотя бы одним членом кооператива распространяется действие главы 3 Жилищного кодекса Российской Федерации.

23. Со дня оплаты хотя бы одним из членов кооператива пая полностью, имущество, указанное в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, приобретает статус общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

24. В случае ликвидации кооператива имущество кооператива, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами кооператива пропорционально размеру паенакопления.

25. В случае, если имущество кооператива не может быть разделено, с согласия всех членов кооператива имущество кооператива продается с публичных торгов, а вырученные от продажи имущества кооператива денежные средства распределяются между членами кооператива пропорционально размеру паенакопления.

IV. Порядок приема в члены кооператива и прекращения членства в кооперативе

26. Членом жилищного кооператива может быть:

1) гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;

2) юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации;

3) юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

27. Кооператив, создаваемый в целях строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, создается в количестве не менее 5 человек.

При этом количество паев в кооперативе равняется количеству жилых помещений, предназначенных для проживания одной семьи, в строящемся кооперативом многоквартирном доме или количеству строящихся жилых домов (частей жилых домов), в том числе и в случае, когда настоящим уставом предусмотрена деятельность кооператива по строительству только объектов инженерной инфраструктуры.

28. Членами кооператива со дня его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию кооператива.

29. Отношения между кооперативом и его членами возникают на основании членства в кооперативе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов и настоящего устава.

30. Кооператив ведет реестр членов кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения об этих лицах:

- 1) фамилия, имя, отчество;
- 2) реквизиты основного документа, удостоверяющего личность члена кооператива;
- 3) почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты (при наличии) для оперативной связи с членами кооператива;
- 4) размер пая;
- 5) сведения о виде жилого помещения (квартира в многоквартирном доме или жилой дом), количестве комнат и площади жилого помещения, соответствующих размеру пая члена кооператива;
- 6) наименования и реквизиты документов, которыми утверждены списки граждан, имеющих право на вступление в члены кооператива;
- 7) сведения о передаче членом кооператива пая в залог (в случае передачи пая в залог);
- 8) иные сведения о члене кооператива.

31. Член кооператива обязан своевременно информировать правление кооператива об изменении сведений, предусмотренных пунктом 30 настоящего устава.

32. Членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

- 1) выхода члена кооператива;
- 2) исключения члена кооператива;
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
- 4) ликвидации жилищного кооператива;
- 5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

33. Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

34. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Кодексом или уставом жилищного кооператива.

35. В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).

1) В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая.

2) Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива.

3) Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если граждане, указанные в частях 1 и 2 настоящего пункта, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

4) Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных в частях 1 - 3 настоящей статьи, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива.

5) Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два

месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива.

IV. Права, обязанности и ответственность членов кооператива.

36. Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива.

37. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

38. Члены кооператива имеют право:

- 1) участвовать лично или через доверенное лицо, полномочия которого оформлены надлежащим образом, в управлении кооперативом и быть избранными в органы его управления;
- 2) пользоваться результатами работ (услуг), выполняемых (оказываемых) кооперативом;
- 3) участвовать в распределении между фондами кооператива доходов, полученных кооперативом от осуществления разрешенных настоящим уставом видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан;
- 4) получать от органов управления кооператива информацию о деятельности кооператива в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим уставом.
- 5) передать пай гражданину, имеющему право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 4 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", 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;
- 6) завещать пай;

39. Член кооператива вправе предъявлять к кооперативу требования, касающиеся качества предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (указывается в случае осуществления кооперативом вида деятельности, предусматривающего управление общим имуществом в многоквартирном доме или общим имуществом членов кооператива. Указанное требование подлежит исполнению кооперативом в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации для предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов).

40. Члены кооператива обязаны:

- 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;
- 2) осуществлять отчуждение квартиры только при погашении всех требуемых платежей по счетам-фактурам;
- 3) при сдаче квартиры в найм нести ответственность за нанимателей по соблюдению правил проживания в многоквартирном доме, в том числе по содержанию мест общего пользования;
- 4) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами кооператива и органами управления кооператива.

41. Члены кооператива обязаны в течение 3 месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки кооператива по коммунальным платежам в соответствии с

действующим законодательством Российской Федерации. Убытком считать превышение расходов над доходами, штрафы, пени, неустойки, а также ущерб.

42. Кооператив за счет взносов членов кооператива формирует резервный фонд кооператива в порядке, определенном решением общего собрания (конференции) членов кооператива. Средства резервного фонда кооператива могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия непредвиденных убытков кооператива.

43. Правление кооператива обязано обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению со следующей информацией:

- 1) количество членов кооператива;
- 2) общий размер задолженности перед кооперативом членов кооператива по внесению оплаты коммунальных и иных платежей;
- 3) затраты на обслуживание кредитов, предоставленных кооперативу, возмещение убытков кредиторам кооператива, совокупные выплаты лицам, состоящим с кооперативом в трудовых отношениях;
- 4) иные установленные решениями органа управления кооператива сведения.

44. Правление кооператива обязано обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий со следующими документами:

- 1) устав кооператива, внесенные в устав кооператива и зарегистрированные в установленном порядке изменения, документ о государственной регистрации кооператива в качестве юридического лица;
- 2) документы бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива, в том числе смета расходов и доходов кооператива и отчеты об ее исполнении, аудиторское заключение (в случае проведения аудиторских проверок);
- 3) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 4) документы, подтверждающие права кооператива на имущество, отражаемое на его балансе;
- 5) протоколы общих собраний (конференций) членов кооператива, заседаний правления кооператива, заседаний ревизионной комиссии кооператива;
- 5) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании (конференции) членов кооператива;
- 7) заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;
- 8) с внутренними документами Кооператива, которые содержат персональные данные, относящиеся к сведениям конфиденциального характера (Ф.И.О., адреса, телефоны, штатное расписание с указанием окладов, сведения о произведенных выплатах, личные заявления собственников, договоры (контракты), а также документы, содержащие банковскую тайну) собственники и члены Кооператива могут ознакомиться только с письменного разрешения конкретного лица, с документами которого собственник или член кооператива желает ознакомиться.

45. Информация и документы, предусмотренные пунктом 44 настоящего устава, предоставляются для ознакомления в помещении правления кооператива.

V. Органы управления кооператива. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива

46. Органами управления кооператива являются:

- общее собрание(конференция) членов кооператива. Конференция может быть выбрана органом управления кооператива, если число участников общего собрания членов кооператива составляет более 50 человек;
- правление кооператива;
- председатель правления кооператива.

47. Полномочия, права и обязанности, порядок деятельности правления кооператива, председателя правления кооператива определяются настоящим уставом и внутренними

документами кооператива, утвержденными общим собранием (конференцией) членов кооператива, с учетом требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом.

Общее собрание (конференция) членов кооператива

48. Высшим органом управления кооператива является общее собрание (конференция) членов кооператива, обладающее исключительной компетенцией.

49. Кооператив обязан ежегодно проводить годовое общее собрание (конференцию) членов кооператива.

50. В конференции членов кооператива принимают участие уполномоченные лица, избираемые на годовом общем собрании членов кооператива каждого дома прямо пропорционально общей площади квартир каждого дома по одному представителю на каждую тысячу квадратных метров, но не менее трех человек от каждого дома из числа собственников, не входящих в состав правления кооператива. Уполномоченные лица не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе лицам, являющимся членами кооператива.

51. Годовое общее собрание (конференция) членов кооператива проводится в сроки, устанавливаемые решением общего собрания (конференции) членов кооператива, но не ранее чем через 2 месяца и не позднее чем через 6 месяцев после окончания очередного финансового года.

52. На годовом общем собрании (конференции) членов кооператива должны решаться вопросы об избрании правления кооператива, об утверждении годового отчета кооператива, об утверждении отчета о деятельности правления кооператива, об утверждении отчета о деятельности ревизионной комиссии (ревизора) кооператива и о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива. Проводимые помимо годового общего собрания (конференции) членов кооператива общие собрания (конференции) членов кооператива являются внеочередными.

53. Внеочередное общее собрание (конференция) членов кооператива созывается по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее 10 процентов общего числа членов кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива.

54. Каждый член кооператива имеет на общем собрании (конференции) членов кооператива один голос.

55. Общее собрание (конференция) членов кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50 процентов членов - уполномоченных участников конференции.

56. К исключительной компетенции общего собрания (конференции) членов кооператива относятся:

- 1) утверждение устава кооператива, внесение изменений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции;
- 2) утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность органов управления кооператива и иных органов кооператива, предусмотренных настоящим уставом;
- 3) принятие решения о реорганизации или ликвидации кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий правления кооператива или его отдельных членов;
- 5) избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или ее отдельных членов;
- 6) утверждение отчетов о деятельности правления кооператива и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;
- 7) утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;
- 8) утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;

9) утверждение заключений ревизионной комиссии (ревизора) кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности кооператива;

10) утверждение отчетов об использовании фондов кооператива;

11) определение порядка формирования фондов кооператива, за исключением паевого фонда кооператива, и их использования;

12) утверждение размера взноса на капитальный ремонт дома с квадратного метра (не менее установленного региональным законодательством);

13) утверждение размера взноса на текущий ремонт дома с квадратного метра

14) утверждение сметы расходов и доходов на очередной финансовый год, включая необходимые затраты на строительство, а также расходов 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;

15) определение суммы, которую правление дома может израсходовать на необходимые хозяйственные нужды, в пределах разумного, без предварительного согласования с ревизионной комиссией. Отчеты за произведенные покупки производятся в установленном законом порядке при предоставлении в бухгалтерию ЖСК первичных документов на оплату.

16) иные вопросы, предусмотренные настоящим уставом.

57. Общим собранием (конференцией) членов кооператива могут быть также установлены обязательные взносы и (или) платежи членов кооператива, не предусмотренные настоящим уставом, их размеры и направления расходования.

58. Общее собрание (конференция) членов кооператива правомочно рассматривать любой относящийся к деятельности кооператива вопрос и принимать решение по такому вопросу, если он внесен по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее 5 процентов общего числа членов кооператива.

59. Решение общего собрания (конференции) членов кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов кооператива.

Правление кооператива

60. Правление кооператива избирается из числа членов кооператива общим собранием (конференцией) членов кооператива сроком на 2 года. Председатели правления домов могут входить в число членов правления ЖСК.

61. Правление кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя правления кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания (конференции) членов кооператива, в том числе:

1) созыв и организацию проведения годового общего собрания (конференции) членов кооператива, в том числе в форме заочного голосования, и внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива;

2) предварительное рассмотрение годового отчета о деятельности правления кооператива, выносимого на утверждение общего собрания (конференции) членов кооператива;

3) предварительное утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

4) утверждение выбора оценщика и аудитора, условий договоров с ними, а также принятие решений о расторжении таких договоров;

5) одобрение сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, покупка (продажа) имущества кооператива, а также иных сделок, относящихся к исключительной компетенции общего собрания;

62. Правление кооператива подотчетно общему собранию (конференции) членов кооператива.

63. Правление кооператива осуществляет руководство деятельностью кооператива в периоды между проведением общих собраний (конференций) членов кооператива.

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

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

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

67. Председатели правления домов совершают все хозяйственные покупки на основании согласования на эти покупки членов правления дома (не менее двух человек) и ревизионной комиссии (один человек), принимая во внимание условия п.15 ст. 56 настоящего Устава.

68. Протоколы заседаний правления кооператива подписываются председателем правления кооператива и секретарем заседания правления кооператива.

69. Срок полномочий правления кооператива истекает в день проведения годового общего собрания (конференции) членов кооператива, проводимого в пределах срока, указанного в пункте 60 настоящего устава.

70. Полномочия правления кооператива и (или) его отдельных членов могут быть прекращены досрочно решением годового или внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива.

71. Председатель правления кооператива избирается на срок полномочий правления кооператива, определенный пунктом 60 настоящего устава, общим собранием (конференцией) членов кооператива или правлением кооператива из своего состава.

72. Председатель правления кооператива:

1) На должность Председателя ЖСК назначается лицо, имеющее высшее образование и стаж работы в соответствующих профилю ЖСК организациях не менее двух лет;

2) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;

3) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы, подписывает платежные документы и совершает сделки, за исключением сделок, на совершение которых требуется одобрение правления кооператива или принятие решения общего собрания (конференции) членов кооператива;

4) разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания (конференции) членов кооператива проект правил внутреннего распорядка кооператива, проекты иных внутренних документов кооператива, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим уставом и решениями общего собрания (конференции) членов кооператива.

5) может совмещать работу председателя кооператива с должностью председателя правления конкретного дома.

73. Председатель правления ЖСК заключает договора на ремонтные работы в каждом доме, а также оплачивает трудовые соглашения, при наличии согласования на проведение этих работ с правлением (не менее трех человек) и ревизионной комиссией (один человек) каждого конкретного дома.

74. Справки и иные документы, выдаваемые правлением кооператива, подписываются председателем правления кооператива в соответствии с решениями, принятыми общим собранием (конференцией) членов кооператива.

75. Член правления кооператива:

1) не вправе занимать должность в органах управления организации, с которой кооператив заключил договор, а также быть членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива;

2) не может совмещать свою деятельность в правлении кооператива с работой в кооперативе по трудовому договору;

3) подчиняется председателю правления ЖСК и исполняет свои обязанности лично;

4) не вправе поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на другое лицо исполнение обязанностей члена правления кооператива.

76. Членами правления жилищного кооператива (в том числе председателем правления кооператива), членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива, а также главным бухгалтером (бухгалтером при отсутствии в штате главного бухгалтера) кооператива не могут являться граждане:

1) имеющие судимость за умышленные преступления;

2) в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;

3) которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация, индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента таких исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем три года.

Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива

77. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива общим собранием (конференцией) членов кооператива избирается ревизионная комиссия (ревизор) кооператива.

В состав ревизионной комиссии (ревизором) могут быть избраны лица, не являющиеся членами товарищества, при условии постоянного проживания в доме, обслуживаемом кооперативом, преимущественно при наличии экономического или юридического образования. При этом члены правления и их представители не могут входить в состав ревизионной комиссии. Ревизионная комиссия избирается на два года в количестве, определяемом собранием, но не менее трех человек. При выбытии члена ревизионной комиссии на ближайшем общем собрании проводятся выборы на вакантное место нового члена ревизионной комиссии до окончания полномочий.

78. Полномочия членов ревизионной комиссии (ревизора) могут быть прекращены досрочно решением очередного или внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива.

79. Заседание ревизионной комиссии правомочно, если на нем присутствуют более половины всех ее членов. Решение ревизионной комиссии считается принятым, если за него проголосовало более половины всех ее членов.

80. Ревизионная комиссия кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. Председатель ревизионной комиссии избирается простым большинством голосов ее членов. Председатель ревизионной комиссии организует ее работу.

81. Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) кооператива определяется регламентом деятельности (положением о деятельности) ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, утверждаемым решением общего собрания (конференции) членов кооператива.

82. Члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива не могут совмещать свою деятельность с работой в кооперативе по трудовому договору.

83. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива:

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности кооператива не реже одного раза в год;

2) готовит отчет по результатам годовой проверки и представляет его для ознакомления правлению, представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

3) проводит внеплановые ревизии по письменному запросу членов кооператива, обладающих в сумме не менее одной десятой всех голосов кооператива;

4) сообщает общему собранию членов и правлению обо всех выявленных нарушениях в финансовой и хозяйственной деятельности;

5) отчитывается перед общим собранием о результатах своей деятельности;

6) осуществляет иную предусмотренную учредительными документами деятельность.

84. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива.

VI. Учет и отчетность кооператива

85. Кооператив ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет, а также раскрывает информацию о деятельности кооператива в соответствии с законодательством Российской Федерации. Бухгалтерские операции и отчетность ведутся как по ЖСК в целом, так и в разрезе каждого дома, входящего в состав ЖСК «Темп-9».

86. Ведение бухгалтерского учета и сдача отчетности кооператива ведется в соответствии с законодательством Российской Федерации наемным работником (бухгалтером), либо со специализированной организацией с заключением соответствующего договора.

87. Для осуществления отдельных видов учетной работы, в частности, учет поступлений платы за коммунальные услуги и распечатка счет-фактур (квитанций) для оплаты коммунальных и иных платежей, передача сведений о начислениях и оплатах в органы социальной защиты населения для получения субсидий (льгот), агентские услуги по сбору коммунальных платежей, может быть заключен договор с организацией, оказывающей соответствующие услуги.

88. Сбор коммунальных платежей (плата за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализирование), отопление, электроснабжение, плата за вывоз твердых бытовых отходов и иные) является посреднической деятельностью по закупке по поручению собственников помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг, не является выручкой от реализации услуг кооператива, не входит в налогооблагаемый доход. Указанные платежи ЖСК перевыставляет собственникам жилья без какой-либо наценки строго по тарифам поставщиков соответствующих услуг, таким образом, является агентом (посредником) по сбору и перечислению коммунальных платежей. При увеличении стоимости соответствующих услуг поставщиков, утверждение новых тарифов на коммунальные услуги общим собранием кооператива не требуется и доводится до членов кооператива при предоставлении счетов-фактур (квитанций). За услуги по сбору коммунальных платежей кооператив взимает агентское вознаграждение, размер которого утверждается на общем собрании. Агентское вознаграждение является выручкой от реализации услуг кооператива и облагается соответствующими налогами.

89. Плата за управление домом складывается из заработной платы работников управления (председатель правления, заместитель (при необходимости), члены правления, члены ревизионной комиссии), и наемных работников: бухгалтеров, паспортистки, слесаря-сантехника, электрика, дворника, с соответствующими начислениями на них платежей в соответствии с законодательством. Расчет указанной платы с кв. метра указывается в Смете на соответствующий год. Плата за управление домом является выручкой от реализации услуг кооператива, как юридического лица, по управлению домом, и облагается соответствующими налогами.

90. Вносы на текущий ремонт и текущее обслуживание дома, являются фондом накопления и используются целевым назначением для проведения текущего ремонта и обслуживания, а также осуществления платежей аварийного характера и иных платежей, не предусмотренных сметой. При осуществлении текущего ремонта собственными силами, соответствующая сумма является выручкой от реализации услуг кооператива, как юридического лица, по текущему ремонту дома, и облагается соответствующими налогами. Размер платы на текущий ремонт дома с квадратного метра утверждается решением общего собрания.

91. Вносы на капитальный ремонт дома, используются целевым назначением для проведения капитального ремонта. Сбор средств осуществляется на специальном счете по накоплению и использованию средств на капитальный ремонт, либо на счете регионального оператора. При осуществлении капитального ремонта собственными силами, соответствующая сумма является выручкой от реализации услуг кооператива, как юридического лица, по капитальному ремонту дома, и облагается соответствующими налогами.

92. Бухгалтерская (финансовая) отчетность кооператива подлежит обязательной ежегодной проверке аудитором.

93. Договор с аудитором заключается от имени кооператива председателем правления кооператива или одним из членов правления кооператива, имеющим соответствующие полномочия, на основании решения правления ЖСК «Темп-9».

94. Годовой отчет кооператива должен содержать:

1) информацию о кооперативе, в том числе его наименование, местонахождение, сведения о государственной регистрации кооператива, номера контактных телефонов, номера факсов (при наличии), адреса электронной почты (при наличии);

2) сведения о лицах, входящих в состав органов управления, о ревизионной комиссии (ревизоре) кооператива, о реквизитах банковских счетов, об аудиторе кооператива;

3) краткие сведения о строительстве кооперативом жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;

4) информацию о финансово-экономическом состоянии кооператива за 3 последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее 3 лет, за каждый финансовый год после завершения текущего финансового года;

5) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность кооператива.

95. Годовой отчет кооператива должен быть утвержден общим собранием (конференцией) членов кооператива после предварительного одобрения такого отчета правлением кооператива. Годовой отчет кооператива подписывается председателем правления кооператива и главным бухгалтером кооператива, подтверждающими полноту и достоверность содержащейся в годовом отчете информации. Достоверность информации, содержащейся в годовом отчете кооператива, должна быть подтверждена также заключением ревизионной комиссии (ревизора) кооператива.

96. Убытки кооператива погашаются за счет средств, накопленных на текущем ремонте каждого многоквартирного дома, пропорционально сумме общей площади квартир.

VII. Право собственности на жилые и нежилые помещения и общее имущество в ЖСК.

97. Объектами собственности членов Кооператива являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся на праве общей долевой собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме.

98. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

99. Общим имуществом собственников многоквартирного дома являются помещения и оборудование, указанные в Гражданском Кодексе Российской Федерации, Жилищном Кодексе Российской Федерации, Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 4915, а также других нормативных актах.

100. Доля каждого собственника в общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) прямо пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в Кооперативе и не выделяется в натуре.

101. Доля общего имущества Кооператива не может быть востребована собственником при выбытии его из Кооператива, а также не подлежит самостоятельному отчуждению.

102. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания собственников могут быть переданы в безвозмездное пользование собственнику многоквартирного дома на период проживания его в данном доме или по возмездному договору иным лицам, но только в тех случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов других собственников помещений в доме и не наносит порчи имуществу Кооператива.

103. При нанесении ущерба при пользовании общим имуществом виновная сторона обязана его возместить в полном объеме в течение одного месяца с даты нанесения этого ущерба. В случае отказа от этого обязательства общее собрание собственников дома принимает решение о прекращении виновным членом Кооператива права пользования предоставленным помещением или земельным участком и возмещении убытков в судебном порядке.

104. На собственника многоквартирного дома, которому передано в безвозмездное или безвозмездное пользование общее имущество многоквартирного дома, возлагается обязанность по сохранению данного имущества в надлежащем состоянии в соответствии с пожарными и санитарными требованиями. Контроль за состоянием переданных объектов возлагается на Управление Кооператива.

105. На пользователя общим имуществом многоквартирного дома накладывается обязанность обеспечить доступ членов правления, аварийных и ремонтных служб в предоставленные помещения по первой их просьбе.

106. При отчуждении жилого или нежилого помещения (переведенного из жилого фонда) на основании сделок бывший собственник обязан передать правлению дома объект общего имущества (кроме земельных участков под строительство балкона или крыльца для нежилых помещений), переданный ему в безвозмездное пользование по акту передачи.

107. Собственники многоквартирного дома несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества пропорционально общей площади занимаемого помещения, согласно устанавливаемым документам на него.

III. Реорганизация и ликвидация кооператива

108. Реорганизация кооператива путем преобразования в товарищество собственников жилья осуществляется по решению общего собрания (конференции) членов кооператива, принимаемому более чем тремя четвертями голосов членов кооператива, присутствовавших на общем собрании (конференции) членов кооператива.

109. Кооператив ликвидируется в соответствии со статьей 123 Жилищного кодекса Российской Федерации.

110. Запрещается добровольная ликвидация кооператива до дня передачи всех жилых помещений в собственность всех членов кооператива.

111. В случае ликвидации кооператива членство в кооперативе всех членов кооператива прекращается со дня внесения записи о ликвидации кооператива в Единый государственный реестр юридических лиц.

112. При решении общего собрания многоквартирного жилого дома выйти из состава ЖСК «Темп-9» жители дома обязаны своевременно погасить все задолженности по счетам-фактурам. Обязанность подписания акта передачи документов у ЖСК «Темп-9» возникает: 1) с момента полной ликвидации долга жителями-должниками отделяемого дома на дату передачи документов; 2) при наличии решения общего собрания отделяемого дома о погашении долга из фонда текущего ремонта этого дома.



И. И. Мухоморов
Федерация



*Трошило, Иосифово-
Евдокия*

Жилищно-строительный кооператив

Т.Б.

КОПИЯ ВЕРНА
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ
«ТЕМП-9»
Подпись *[Signature]*



