

УТВЕРЖДЕН  
на общем собрании собственников  
помещений  
ЖСК «Спартак-18»  
Протокол № 3 от « 01 » июня 2017 г.  
Председатель правления

 /Валеева Л.И.

# УСТАВ

**Жилищно-строительного кооператива  
«СПАРТАК-18»  
при Казанском Авиационном Институте  
(в новой редакции)**

г. Казань, Республика Татарстан  
2017 г.

## **I. Общие положения**

1. Жилищно-строительный кооператив "Спартак-18", 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 № 16, по ул.Братьев Касимовых, г.Казань.

2. Местонахождение органа управления кооператива: **420101, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Братьев Касимовых, дом № 16.**

3. Кооператив является некоммерческой организацией, созданной в форме потребительского кооператива.

4. Полное наименование кооператива на русском языке: **Жилищно-строительный кооператив «Спартак-18».**

5. Сокращенное наименование кооператива на русском языке: **ЖСК "Спартак-18".**

6. Кооператив создается на неограниченный срок.

7. 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.

8. Кооператив в установленном порядке вправе иметь и использовать расчетный и иные счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации.

9. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом;

1) в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса члены кооператива обязаны покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

2) члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

10. Кооператив создается и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", иными нормативными правовыми актами и настоящим уставом.

## **II. Виды деятельности кооператива**

11. Кооператив вправе осуществлять следующие виды деятельности:

1) предоставление членам кооператива жилых помещений в пользование до приобретения членами кооператива права собственности на жилые помещения;

2) 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.

3) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

4) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

5) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

6) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

7) 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;

8) обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, арендаторов жилых и нежилых помещений; содействие собственникам жилых и нежилых помещений в реализации их прав по владению, пользованию, ремонту, эксплуатации и управлению принадлежащим им имуществом в ЖСК;

9) взыскание убытков, причиненных Кооперативу, в том числе его членами;

10) 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.

12. 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) 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;

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

5) 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;

6) имеет право осуществлять иные права, необходимые для обеспечения осуществления предусмотренных настоящим уставом видов деятельности кооператива. (По решению общего собрания членов кооператива).

13. 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.

### **III. Имущество кооператива**

14. 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 счёт 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.

15. Имущество кооператива формируется за счет:

1) добровольных имущественных взносов и пожертвований;

2) других не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

16. Доходы, полученные кооперативом от разрешенных в соответствии с пунктом 11 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.

17. На отношения собственности в многоквартирном доме в кооперативе при условии полностью оплаченного пая хотя бы одним членом кооператива распространяется действие главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации.

18. 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.

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

19. 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.

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

21. 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.

22. 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, дополнительные взносы;
- 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.

23. Член кооператива обязан своевременно информировать правление кооператива об изменении сведений, предусмотренных пунктом 22 настоящего устава.

24. 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.

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

26. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин обязанностей, установленных жилищным законодательством или уставом жилищного кооператива.

27. В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют преимущественное право на вступление в члены данного жилищного кооператива, в следующих случаях:

- 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 настоящего пункта, 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.

## **V. Права и обязанности членов кооператива.**

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

29. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива. Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива правлением Кооператива

30. 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;

31. Член кооператива вправе предъявлять к кооперативу требования, касающиеся качества предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

32. 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;

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.

33. 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 членов кооператива, заседаний правления кооператива, заседаний ревизионной комиссии кооператива;

6) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании 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 (Председателя Правления), с документами которого собственник или член кооператива желает ознакомиться.

34. Информация и документы, предусмотренные пунктом 33 настоящего устава, предоставляются для ознакомления в помещении правления кооператива.

## **VI. Органы управления кооператива. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива**

35. Органами управления кооператива являются:

- общее собрание членов кооператива.
- правление кооператива;
- председатель правления кооператива.

36. Полномочия, права и обязанности, порядок деятельности правления кооператива, председателя правления кооператива определяются настоящим уставом и внутренними документами кооператива, утвержденными общим собранием членов кооператива, с учетом требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом.

## **Общее собрание членов кооператива**

37. Высшим органом управления кооператива является общее собрание членов кооператива, обладающее исключительной компетенцией.

38. Кооператив обязан ежегодно проводить годовое общее собрание членов кооператива.

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

40. На годовом общем собрании членов кооператива должны решаться вопросы 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 членов кооператива общие собрания членов кооператива являются внеочередными.

41. Внеочередное общее собрание членов кооператива созывается по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или по требованию члена кооператива.

42. Общее собрание членов кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50 процентов членов Кооператива.

43. Общее собрание членов 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 присутствующих членов Кооператива.

44. В случае, если при проведении общего собрания членов Кооператива путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в п. 46 настоящего устава кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Кооператива с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования. Сообщение о дате окончания приема оформленных в письменной форме решений членов Кооператива по вопросам, поставленным на голосование размещается в доступных для всех жителей дома местах не позднее, чем за десять дней до начала приема этих решений.

45. Общее собрание членов Кооператива в многоквартирном доме может быть проведено посредством очного, заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников (членов Кооператива) в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Кооператива в многоквартирном доме

46. К исключительной компетенции общего собрания 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.

47. Общее собрание членов Кооператива правомочно (имеет кворум), если на нём присутствует более пятидесяти процентов членов Кооператива (в соответствии со ст. 117 ЖК РФ). Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (в соответствии со ст. 48.3 ЖК РФ). Голосование на Общем собрании происходит исходя из нормы, один квадратный метр – один голос.

48. Общим собранием членов кооператива могут быть также установлены обязательные взносы и (или) платежи членов кооператива, не

предусмотренные настоящим уставом, их размеры и направления расходования.

49. Общее собрание 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.

50. Решение общего собрания членов кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов кооператива.

### **Правление кооператива.**

51. Правление кооператива избирается из числа членов кооператива общим собранием сроком на 2 года, в количестве не более 9-ти человек.

52. 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 членов кооператива, в том числе:

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

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

53. Правление кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива.

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

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

56. Правление кооператива правомочно принимать решения, если на заседании правления кооператива присутствует более 50 процентов общего числа членов правления кооператива.

57. 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.

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

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

60. 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.

61. 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.

### **Председатель правления кооператива.**

62. Председатель правления кооператива избирается на срок полномочий правления кооператива, определенный пунктом 51 настоящего устава, общим собранием членов кооператива или правлением кооператива из своего состава.

63. Председатель правления кооператива:

1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;

2) 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 членов кооператива;

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

64. Председатель правления ЖСК заключает договора на ремонтные работы, а также оплачивает трудовые соглашения, при наличии согласования на проведение этих работ с правлением.

65. За снятие с расчетного счета ЖСК «Спартак-18» денежных средств собственников, без согласования с правлением (за исключением работ, связанных с устранением аварийной ситуацией), председатель несет полную материальную ответственность, за прямой действительный ущерб, причиненный Кооперативу, в соответствии с действующим законодательством.

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

### **Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива**

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

В состав ревизионной комиссии (ревизором) могут быть избраны лица, не являющиеся членами кооператива, при условии постоянного проживания в доме, обслуживаемым 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.

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

69. 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.

70. 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.

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

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

73. 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.

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

## **VII. Учет и отчетность кооператива**

75. Кооператив ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет, а также раскрывает информацию о деятельности кооператива в соответствии с законодательством Российской Федерации.

76. 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.

77. 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. (При отсутствии бухгалтера).

78. 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).

79. Плата за управление домом складывается из заработной платы работников управления (председатель правления, заместитель (при необходимости), 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.

80. Взносы 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.

81. Взносы 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.

82. 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;

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.

83. Годовой отчет кооператива должен быть утвержден общим собранием 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.

## **VIII. Право собственности на жилые и нежилые помещения и общее имущество в ЖСК.**

84. 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.

85. 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.

86. 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. № 491, а также других нормативных актах.

87. 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.

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

89. 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.

90. 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 выносит решение о прекращении виновным членом Кооператива права пользования предоставленным помещением или земельным участком и возмещении убытков в судебном порядке.

91. На собственника многоквартирного дома, которому передано в безвозмездное или возмездное 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 правление Кооператива.

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

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

## **IX. Реорганизация и ликвидация кооператива**

94. Реорганизация кооператива путем преобразования в товарищество собственников жилья осуществляется по решению общего собрания членов кооператива.

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

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

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



Межрайонная ИФНС России №18 по РТ  
В единый государственный реестр юридических лиц внесена запись  
«15» июня 2017 г.  
ОГРН 1021603476778  
ГРН 6771690040220  
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе  
от государственного инспектора  
Должность, уполномоченного лица регистрирующего органа  
Подпись  
М.П.



Председатель

Валеева Л.И.

19 (девятнадцать) листов

Пронумеровано и опечатано

В данном Уставе пронумеровано,