

41621-8
УТВЕРЖДЕН

Общим собранием членов
Жилищно-строительного
кооператива «Казанка-15»

Протокол № 5/11
от «28» 07 2017 года

Председатель собрания

[подпись] /Н.Г. Исхакова/

УСТАВ
Жилищно-строительного
кооператива
«Казанка-15»
(новая редакция)

г. Казань, Республика Татарстан

2017 год

1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Казанка-15», далее именуемое ЖСК, создано решением собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Казань, ул. Дубравная, д. 25а от 25 февраля 1987 г., является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме на основе членства, для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимися помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом и совместное использование имущества, принадлежащего собственникам, помещений в многоквартирном доме.

1.2. Местонахождение (юридический адрес) ЖСК: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д. 25а.

1.3. ЖСК является некоммерческой организацией. Члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

1.4. ЖСК является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.5. ЖСК может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы членов ЖСК в государственных органах власти и других организациях.

1.6. Каждый член ЖСК принимает участи в расходах, связанных с эксплуатацией и содержанием многоквартирного дома пропорционально общей площади, находящейся в его собственности. Неиспользование членом ЖСК помещений, а также общего имущества многоквартирного дома не является основанием для освобождения от платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1.7. ЖСК создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.

1.8. ЖСК руководствуется в своей деятельности Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами, распоряжениями и постановлениями, настоящим Уставом, а также решениями членов ЖСК, если они не противоречат действующему законодательству.

1.9. ЖСК создается с целью совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2. Деятельность ЖСК

2.1. ЖСК осуществляет следующие виды деятельности:

- управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение членов ЖСК в многоквартирном доме коммунальными услугами;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение исполнения членами ЖСК в многоквартирном доме своих обязанностей по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- иные виды деятельности в соответствии с законодательством,

2.2. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, ЖСК вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме
- сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.

3. Права ЖСК

3.1. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы членов ЖСК в многоквартирном доме, ЖСК вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом ЖСК цели;

3) устанавливать на основе принятой ЖСК сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого члена ЖСК в многоквартирном доме, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для членов ЖСК в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ЖСК работы и предоставляющим ЖСК услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ЖСК.

8) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

9) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

10) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность членов ЖСК в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

11) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет членов ЖСК в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

12) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ЖСК действия.

3.2. В случае неисполнения членами ЖСК в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, ЖСК в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.3. ЖСК может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения членами ЖСК в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4. Обязанности ЖСК

4.1. ЖСК обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других Федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленным действующим законодательством РФ и настоящим Уставом;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

5) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

6) обеспечивать выполнение всеми членами ЖСК в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

7) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов ЖСК в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

8) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения членов ЖСК общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

9) представлять законные интересы членов ЖСК в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

5. Право собственности на общее имущество членов ЖСК в многоквартирном доме

5.1. Членам ЖСК в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, цокольные этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

5.2. Члены ЖСК в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех членов ЖСК в данном доме, путем его реконструкции или модернизации.

5.4. По решению общего собрания членов ЖСК в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным

лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы членов ЖСК в данном доме.

6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорционально размеру общей площади указанного помещения,

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения.

6.4. Собственник помещения не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

7. Средства и имущество ЖСК

7.1. В собственности ЖСК может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

7.2. Средства ЖСК состоят из;

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов ЖСК;

2) доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, направленных на осуществление целей, задач и выполнений обязанностей ЖСК;

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

7.3. Размер паевых и обязательных взносов определяется на общем собрании членов ЖСК.

7.4. На основании решения общего собрания членов ЖСК в ЖСК могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов ЖСК.

7.5. Правление ЖСК имеет право распоряжаться средствами ЖСК, имеющимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом ЖСК.

8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

8.1. Члены ЖСК в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет член ЖСК, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

8.3. ЖСК осуществляет свою деятельность по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и другими действующими в жилищной сфере нормативными правовыми актами.

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

9.1. 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.

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

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. Член кооператива обязан своевременно информировать правление кооператива об изменении сведений, предусмотренных пунктом 9.4 настоящего устава.

9.6. 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.

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

9.8. 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.

9.9. 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 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.

10. Права, обязанности и ответственность членов кооператива.

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

10.2. 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

10.3. 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;

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

10.6. 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) производить оплату жилищно-коммунальных услуг и целевых взносов не позднее 10 числа текущего месяца.

3) осуществлять отчуждение квартиры только при погашении всех требуемых платежей по счетам-фактурам;

4) при сдаче квартиры в найм нести ответственность за нанимателей по соблюдению правил проживания в многоквартирном доме, в том числе по содержанию мест общего пользования;

5) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами кооператива и органами управления кооператива.

10.7. 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.

10.8. Информация и документы, предусмотренные пунктом 10.7 настоящего устава, предоставляются для ознакомления в помещении правления кооператива.

11. Органы управления ЖСК

11.1. Органами управления ЖСК являются:

- 1) общее собрание членов ЖСК;
- 2) Правление ЖСК и Председатель Правления ЖСК.

11.2. 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.

12. Общее собрание членов ЖСК

12.1. Общее собрание членов ЖСК является высшим органом управления ЖСК и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом.

12.2. К компетенции общего собрания членов ЖСК относится:

- 1) внесение изменений в Устав ЖСК или утверждение Устава ЖСК в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации ЖСК, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов Правления ЖСК, членов ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК и в случаях, предусмотренных уставом ЖСК, также Председателя Правления ЖСК из числа членов правления ЖСК, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов ЖСК;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда ЖСК, иных специальных фондов ЖСК (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ЖСК;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение смет доходов и расходов ЖСК на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности правления ЖСК;
- 11) утверждение заключения ревизионной комиссий (ревизора) ЖСК по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК;
- 12) рассмотрение жалоб на действия Правления ЖСК, Председателя Правления ЖСК и ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК;
- 13) принятие и изменение по представлению Председателя Правления ЖСК правил внутреннего распорядка ЖСК в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждения иных внутренних документов ЖСК, предусмотренных Жилищным кодексом, уставом ЖСК и решениями общих собраний членов ЖСК;
- 14) определение размера вознаграждения членов правления ЖСК, в том числе Председателя Правления ЖСК;
- 15) принятие решений о передаче в пользование объектов ЖСК третьим лицам;
- 16) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными Федеральными законами.

13. Порядок организации и проведения общего собрания членов ЖСК

13.1. Уведомление о проведении общего собрания членов ЖСК направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену ЖСК под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов ЖСК или уставом ЖСК. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

13.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов ЖСК указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов ЖСК не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

13.3. Ежегодное общее собрание членов ЖСК созывается Правлением ЖСК, а внеочередное общее собрание членов кооператива созывается по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или по требованию члена кооператива, составляющих не менее 10 процентов общего числа членов кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива.

13.4. Общее собрание членов ЖСК правомочно, если на нем присутствуют члены ЖСК или их представители, обладающие более чем 50% голосов. В случае отсутствия кворума Правление назначает новую дату проведения общего собрания ЖСК.

13.5. Решение общего собрания членов ЖСК считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов ЖСК, присутствовавших на таком общем собрании.

13.6. Общее собрание членов ЖСК ведет Председатель Правления ЖСК или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления ЖСК.

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

13.8. Общее собрание членов ЖСК избирает Правление ЖСК и ревизионную комиссию (Ревизора).

13.9. Решение общего собрания членов ЖСК оформляется протоколом.

13.10. Решение общего собрания членов Кооператива принимается:

1) по вопросам, предусмотренным подпунктами 1,2,4,5,9,10 пункта 12.2 настоящего устава, или по вопросу, предусмотренному подпунктом 15 пункта 13.10 настоящего Устава, в случае, если такое решение предусматривает продажу или отчуждение иным способом объектов недвижимого имущества кооператива, -большинством не менее трех четвертей голосов членов кооператива, присутствовавших на общем собрании членов кооператива

2) по остальным вопросам, поставленным на голосование,-при условии, если за него проголосовало более половины членов кооператива, присутствующих на общем собрании членов кооператива.

13.11. Если требование о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива предъявлено членами кооператива, оно должно содержать сведения о членах кооператива (указание на фамилию, имя и отчество таких членов кооператива), требующих созыва такого собрания (конференции), а также должно быть подписано ими.

13.12. В течение 5 дней со дня предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива правление кооператива должно принять решение о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива или об отказе в его созыве.

13.13. Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива может быть принято правлением кооператива в случае, если:

1) не соблюдены установленные настоящим уставом случаи и порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива;

2) требование о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива предъявлено органом управления кооператива или иным органом кооператива, не имеющим права требовать проведения внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива, или членами кооператива, составляющими менее 10 процентов общего числа членов кооператива.

13.14. Решение правления кооператива о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива или об отказе в его созыве направляется ревизионной комиссии (ревизору) кооператива или лицам, которые требуют созыва такого собрания, не позднее чем через 3 дня со дня принятия соответствующего решения.

13.15.. В случае если в течение установленного пунктом 13.11 настоящего устава срока правлением кооператива не принято решение о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива либо об отказе в его созыве, внеочередное общее собрание (конференция) членов кооператива может быть созвано ревизионной комиссией (ревизором) кооператива или членами кооператива, которые требуют созыва такого собрания. В этом случае ревизионная комиссия (ревизор) кооператива и (или) лица, созывающие внеочередное общее собрание (конференцию) членов кооператива, обладают предусмотренными настоящим уставом полномочиями правления кооператива по созыву и проведению общего собрания (конференции) членов кооператива.

13.16. Председатель правления кооператива обязан в течение одного рабочего дня со дня соответствующего обращения представить органам кооператива или членам кооператива, созывающим внеочередное общее собрание (конференцию) членов кооператива, реестр членов кооператива.

13.17. К информации и (или) материалам, подлежащим предоставлению членам кооператива при подготовке проведения общего собрания (конференции) членов кооператива, относятся:

1) годовой отчет кооператива, отчет о деятельности правления кооператива, заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива по результатам проверки годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

2) аудиторское заключение;

3) сведения о кандидате (кандидатах) в члены правления кооператива и ревизионную комиссию (ревизоры) кооператива;

4) проект вносимых в устав кооператива изменений или проект устава кооператива в новой редакции;

5) проекты внутренних документов кооператива, проекты решений правления членов кооператива, подлежащие утверждению общим собранием (конференцией) членов кооператива;

6) проекты решений по вопросам повестки заседания общего собрания (конференции) членов кооператива;

7) иные документы по вопросам повестки заседания общего собрания (конференции) членов кооператива.

14. Правление ЖСК

14.1 Руководство деятельностью ЖСК осуществляется Правлением ЖСК. Правление ЖСК вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК в многоквартирном доме.

14.2 Правление ЖСК избирается из членов ЖСК общим собранием членов ЖСК на срок 2 года. Правление ЖСК состоит из 3-х человек.

14.3 Правление ЖСК избирает из своего состава Председателя ЖСК.

14.4 Правление ЖСК является исполнительным органом ЖСК, подотчетным общему собранию членов ЖСК.

14.5 Заседание правления ЖСК созывается Председателем не реже чем 1 раз в квартал.

14.6. Правление ЖСК правомочно принимать решения, если на заседании Правления ЖСК присутствуют не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления ЖСК. Решение правления ЖСК принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено Уставом ЖСК. Решения, принятые Правлением ЖСК, оформляются протоколом заседания Правления ЖСК и подписываются Председателем Правления ЖСК, секретарем заседания Правления ЖСК.

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

14.8. 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.

14.9. 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.

15. Обязанности правления ЖСК

15.1 Соблюдение ЖСК законодательства и требований Устава ЖСК.

15.2 Составление смет доходов и расходов на соответствующий год ЖСК и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов ЖСК для утверждения.

15.3 Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

15.4 Заключение договоров на поставку коммунальных услуг.

15.5 Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

15.6 Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение.

15.7. Контроль за своевременным внесением членами ЖСК установленных обязательных платежей и взносов.

15.8. Ведение реестра членов ЖСК, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

15.9. Созыв и проведение общего собрания членов ЖСК.

15.10. Выполнение иных вытекающих из Устава ЖСК обязанностей.

16. Председатель правления ЖСК

16.1. Председатель правления жилищного кооператива избирается Правлением ЖСК из своего состава на срок не более двух лет.

16.2. Председатель правления ЖСК:

1) обеспечивает выполнение решений Правления ЖСК;

2) без доверенности действует от имени ЖСК, в том числе представляет его интересы в судах, административных органах и общественных организациях, совершает сделки;

3) подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом ЖСК не требуют обязательного одобрения Правления ЖСК или общего собрания членов ЖСК, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ЖСК правила внутреннего распорядка ЖСК в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов ЖСК, предусмотренных Жилищным Кодексом, Уставом ЖСК и решениями общего собрания членов ЖСК.

4) имеет право без согласия членов правления распоряжаться денежными средствами Кооператива и заключать договора с подрядными организациями на сумму не превышающую 10000 рублей в месяц

5) на основании решения Правления ЖСК подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуги иные договора на сумму превышающую 10000 рублей в месяц;

5) осуществляет иные полномочия, не отнесенные Уставом ЖСК к компетенции общего собрания членов ЖСК или Правления ЖСК.

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

17. Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК

17.1. Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК избирается общим собранием членов ЖСК на срок не более чем пять лет. Количество членов ревизионной комиссии ЖСК должно быть не менее 3 человек.

17.2. Члены ревизионной комиссии ЖСК одновременно не могут являться членами правления ЖСК, а также занимать иные должности в органах управления ЖСК.

17.3. Ревизионная комиссия ЖСК из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии ЖСК.

17.4. Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК:

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

2) представляет общему собранию членов ЖСК заключение о бюджете ЖСК, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

- 3) отчитывается перед общим собранием членов ЖСК о своей деятельности.
- 4). Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖСК и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности ЖСК.
- 5). Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК определяется Уставом ЖСК и другими документами ЖСК.

18. Права и обязанности собственника жилого помещения

18.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом.

18.2 Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом.

18.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещения является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

18.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

19. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

19.1. Члены ЖСК в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

19.2. Решения общего собрания членов ЖСК в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

19.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме, независимо от того, являются ли они членами ЖСК.

19.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

20. Реорганизация ЖСК

20.1 Реорганизация ЖСК осуществляется на основании и в порядке, которые установлены Гражданским законодательством.

20.2. ЖСК по решению общего собрания его членов может быть преобразован в товарищество собственников недвижимости.

21. Ликвидация ЖСК

21.1. Ликвидация ЖСК осуществляется на основании и в порядке, которые установлены Гражданским законодательством.

21.2. Общее собрание членов ЖСК в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ЖСК в случае, если количество членов ЖСК остается менее пяти от общего количества собственников помещений в многоквартирном доме.

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

22. Заключительные положения

22.1. Устав утверждается Общим собранием членов ЖСК и вступает в силу со дня государственной регистрации ЖСК в качестве юридического лица.

22.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу ЖСК принимаются на общем собрании членов ЖСК или их представителей большинством голосов членов ЖСК, пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

Межрайонная ИФНС России №18 по РТ
 В Единый государственный реестр
 юридических лиц внесена запись
 «04» *августа* 2014 г.
 ОГРН *1021603979253*
 ИНН *6171690445528*
 Копия документа хранится
 в регистрирующем органе
 (подпись) *И.И. Ибрагимова*



Прочитано *Ибрагимова* (пятнадцать)
 листов
Ибрагимова Н.Г.