

УТВЕРЖДЕН:
Решением общего собрания
членов жилищно-
строительного кооператива
проживающих по адресу:
РТ, г. Казань, ул. Проспект Серова, 14
Протокол № _____
от «___» _____ 2013 г.

УСТАВ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
«Химик-3»

г. Казань 2013 г.

1. Общие положения

Жилищно-строительный кооператив, именуемый в дальнейшем ЖСК «Химик-3», организован в г. Казани при исполнении Московского районного Совета депутатов трудящихся для строительства 144-квартирного жилого дома и утвержден решением исполкома Казанского городского совета народных депутатов № 1179 от 01.11.1978 г. Настоящая новая редакция Устава ЖСК «Химик-3» утверждена решением Общего собрания членов ЖСК № ____ « ____ » ____ 2013 г.

1.1 Полное официальное наименование кооператива: Жилищно-строительный кооператив «Химик-3».

1.2 Краткое официальное название кооператива: ЖСК «Химик-3».

1.3 Место нахождения кооператива: 420102, г. Казань, РТ., ул. Проспект Серова, д.14

2. Цель и виды деятельности кооператива

2.1 Кооператив является добровольным объединением собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме, созданный в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимости в многоквартирном жилом доме;
- распределения между членами кооператива обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения соблюдения членами кооператива и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, инженерных коммуникаций и лифтов;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды кооператива в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством и разделом 6 настоящего устава;
- представления законных интересов членов кооператива в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

3. Правовой статус кооператива

3.1 ЖСК «Химик-3» является добровольным объединением граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. ЖСК «Химик-3» создан и действует в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом кооператива.

ЖСК «Химик-3» является некоммерческой организацией.

Кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.2 Кооператив может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.3. Правовое положение ЖСК «Химик-3», порядок его деятельности, реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности членов ЖСК «Химик-3» определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации, принятыми соответствующими государственными органами в пределах их полномочий, а также настоящим Уставом.

В случае последующего изменения норм действующего законодательства Российской Федерации настоящий Устав действует в части, не противоречащей их императивным нормам.

По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем Уставе, ЖСК «Химик-3» руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, а также иными правовыми актами, принятыми в пределах полномочий соответствующих государственных органов.

3.4 Все движимое и недвижимое имущество, приобретенное ЖСК «Химик-3» по основаниям, предусмотренным законодательством, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности всех собственников в многоквартирном доме (далее общая долевая собственность).

3.5 Работы в кооперативе, необходимые для осуществления целей его деятельности, выполняются по трудовым соглашениям и договорам, заключаемым кооперативом, как с членами данного кооператива, так и с другими гражданами, предприятиями и организациями любых форм собственности.

3.6 Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов. Члены кооператива не несут ответственности по обязательствам кооператива.

3.7 Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществу.

4. Право собственности членов кооператива на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном жилом доме.

4.1 Объектами собственности членов Кооператива являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах), а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности:

- помещения в данном доме, 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, колясочные, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме.

- 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.2 Члены кооператива осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3 Члены кооператива владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном жилом доме, находящемся в их общей долевой собственности

4.4 Доли в общем имуществе, принадлежащие членам кооператива в многоквартирном жилом доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов кооператива на помещения.

4.5 Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов кооператива, принятого в соответствии с уставом кооператива, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов других собственников.

4.6 Доля члена кооператива в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена кооператива его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества и других общих расходах. Доля участия каждого члена кооператива пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном жилом доме.

4.7. Не использование членом кооператива принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.

5. Образование и использование средств и фондов кооператива, участие членов кооператива в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1 Средства кооператива состоят из:

- доходов от хозяйственной деятельности кооператива, направленных на осуществление целей и задач кооператива;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений за содержание и ремонт общего имущества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий
- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов кооператива, а также собственников помещений;
- прочих поступлений.

5.2 Уплата вступительного взноса – непереносимое условие возникновения членства в кооперативе. Неуплата или отказ от внесения данного взноса в установленном размере и в установленный срок служат основанием для отмены решения о приеме в члены кооператива лица, допустившего указанные нарушения.

Размер вступительного взноса собственника квартиры, приобретшего ее в результате покупки, обмена, дарения, наследования, по завещанию и в любых других случаях устанавливается в размере минимального размера оплаты труда (МРОТ), установленного правительством России. Члену кооператива, выбывающему из кооператива, вступительный взнос не возвращается.

5.3 Все средства кооператива, как некоммерческой организации, направляются на целевое финансирование.

5.4 Кооператив обеспечивает сбор платежей и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов кооператива и самого кооператива, а также обеспечивает оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам кооператива.

5.5 Начисления и сборы с членов кооператива на любые дополнительные расходы кооператива правление может производить при условии утверждения их общим собранием членов Кооператива.

5.6 Общее собрание членов Кооператива ежегодно при утверждении бюджета кооператива определяет обязанности всех членов кооператива в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.7 Члены кооператива обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным, если иной срок не установлен решением общего собрания членов Кооператива.

5.8 Если решением общего собрания членов Кооператива не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов кооператива.

6. Хозяйственная деятельность кооператива

6.1 Кооператив как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям кооператива, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания кооператива в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2 Для достижения своих целей кооператив может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставление жилищных услуг;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом.

Хозяйственные взаимоотношения кооператива с государственными, кооперативными и другими предприятиями, организациями и гражданами осуществляется только на договорных началах.

6.3 Кооператив не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4 Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности кооператива, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов кооператива, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам кооператива, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности кооператива, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания членов кооператива.

7. Членство в кооперативе

7.1 Членами кооператива являются:

- физические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые помещения в многоквартирном доме, достигшие 16-летнего возраста и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление об этом;
- юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации;
- юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

7.2 Право на членство в кооперативе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации кооператива в установленном порядке.

7.3 Основание для приема в члены кооператива граждан, купивших квартиру, обменявших или получивших ее в дар или по наследству, служат: свидетельство о государственной регистрации права собственности и иные правоустанавливающие документы, подтверждающие приобретение права собственности на квартиру (договор купли-

продажи, договор дарения, свидетельство о праве на наследство и иные документы), копии которых передаются в кооператив с заявлением о приеме в члены кооператива.

7.4 В случае если жилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в кооперативе. Данное решение должно быть нотариально заверено. Копия данного документа передается в кооператив.

7.5 Вопрос о принятии в кооператив нового члена решается общим собранием членов кооператива по личному заявлению собственника квартиры и после оплаты вступительного взноса в размере 1 МРОТ, если иной размер вступительного взноса не установлен решением общего собрания членов кооператива.

7.6 Член кооператива, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей кооператива, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.7. С момента прекращения права собственности члена кооператива на имущество в связи со смертью гражданина, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным статьей 130 Жилищного кодекса РФ, членство в кооперативе прекращается.

7.8 Член кооператива вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных действующим законодательством пределах распоряжения этим имуществом, исключая земельный участок и коллективные помещения.

7.9 Собственники жилых помещений и иного недвижимого имущества - члены кооператива обязаны выполнять законные требования кооператива.

7.10 Член кооператива может быть исключен из кооператива по решению общего собрания членов кооператива в случаях:

- неподчинения требованиям настоящего Устава;
- неподчинения решениям общего собрания членов кооператива, принятых большинством его членов;
- систематического разрушения и порчи дома и другого имущества кооператива;
- систематической неуплаты установленных настоящим Уставом денежных взносов и коммунальных платежей в размерах, определенных общим собранием членов кооператива;
- нарушения прав и законных интересов соседей.

7.11 Вопрос о выселении из кооперативного дома члена ЖСК «Химик-3» исключенного из кооператива, решается в судебном порядке в соответствии со ст.293 ГК РФ и ст.35 ЖК РФ.

Кооператив обращается в суд с иском о выселении из кооперативного дома по п.7.10 настоящего Устава. В случае исключения члена кооператива за невозможностью совместного с ним проживания в квартире или доме, квартира может быть оставлена в пользование и распоряжение проживающих с ним членов семьи при условии вступления одного из них в кооператив.

7.12 Исключение из членов кооператива может быть обжаловано в судебном порядке.

7.13 В случае смерти члена кооператива и других чрезвычайных обстоятельствах его квартира переходит наследникам, имеющим право на наследство, в порядке предусмотренном гражданским законодательством. Все документы, подтверждающие право на наследование должны быть нотариально оформлены и зарегистрированы в соответствующих организациях.

8. Права кооператива

8.1 Кооператив имеет право:

8.1.1 Совершать сделки, отвечающие целям и задачам кооператива, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом кооператива.

8.1.2 Определять бюджет кооператива на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом кооператива цели.

8.1.3 Устанавливать на основе принятого годового бюджета кооператива размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещений в соответствии с его долей участия для решения задач, утвержденных общим собранием членов ЖСК

8.1.4 Выполнять работы и оказывать жилищные, коммунальные и иные услуги собственникам помещений.

8.1.5 Заключать договора, контракты, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности

8.1.6 Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды кооператива, если они изношены или морально устарели.

8.1.7 Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные жилищно-строительному кооперативу в управление.

8.1.8 Выбирать, в том числе и на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.9 Совершать иные действия, не противоречащие уставу кооператива и действующему законодательству.

8.2 В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, кооператив может:

8.2.1 совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам кооператива.

8.2.2 В случае неисполнения членами кооператива их обязанностей по участию в общих расходах кооператив вправе предъявить члену кооператива в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов кооператива, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности кооператива

9.1 Кооператив обязан:

9.1.1 Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава кооператива.

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

9.1.3 Обеспечивать выполнение всеми членами кооператива их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества.

Разрабатывать и обеспечивать обслуживающий персонал кооператива должностными инструкциями, технической литературой, циркулярами и законодательными актами соответствующего профиля.

9.1.4 Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.5 Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.

9.1.6 Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7 Обеспечивать соблюдение интересов всех членов кооператива при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.8 В случаях, предусмотренных законодательством и уставом кооператива, представлять интересы членов кооператива в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.9 Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов кооператива

10.1 Член кооператива имеет право:

10.1.1 Самостоятельно, без согласования с другими членами кооператива, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2 Участвовать в деятельности кооператива как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления кооператива.

10.1.3 Вносить предложения по совершенствованию деятельности кооператива, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.4 Возмещать за счет средств кооператива расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5 Получать общие данные о деятельности кооператива, состоянии его имущества и произведенных расходах. Полный контроль за деятельностью кооператива осуществляет Ревизионная комиссия.

10.1.6 Производить через расчетный счет кооператива оплату жилищно-коммунальных услуг.

10.1.7 Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

10.1.8 Производить продажу или дарение занимаемой им жилой собственности в порядке, установленной законодательством.

10.1.9 Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом кооператива.

11. Обязанности членов кооператива

11.1 Член кооператива обязан:

11.1.1 Выполнять требования устава кооператива, правила внутреннего распорядка, решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива.

11.1.2 Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

11.1.3 Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов кооператива.

11.1.4 Содержать находящееся в его собственности жилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.5 Принимать участие в мероприятиях по уборке и улучшению содержания дома и придомового участка.

11.1.6 Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.7 Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием кооператива необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.8 Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и / или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.9 Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов кооператива им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, посещающими его в качестве гостей или занимающими принадлежащие ему жилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.10 Использовать жилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом кооператива или решением общего собрания членов кооператива.

11.1.11 Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом кооператива.

11.2 К членам кооператива, нарушающим Устав, могут быть применены следующие меры ответственности:

- официальное предупреждение правления кооператива о нарушении требований Устава;

Официальное предупреждение оформляется правлением кооператива в виде документа, в котором излагается суть нарушения, подписанного председателем правления кооператива с печатью кооператива. Официальное предупреждение вручается члену кооператива, нарушившему требования Устава под расписку, либо путем почтового отправления (заказным письмом).

- Материальная компенсация за причиненный кооперативу ущерб в порядке, определенном законодательством РФ (ст. 293 ГК РФ);

- исключение из членов кооператива, с возможным последующим выселением из кооперативного дома в судебном порядке, в случае продолжения совершения им противоправных действий против кооператива.

11.3 Меры ответственности членов правления и членов ревизионной комиссии определяются общим собранием членов Кооператива.

12. Органы управления и контроля кооператива

12.1 Органами управления кооператива являются:

- 1) общее собрание членов кооператива;
- 2) правление кооператива.

12.1.1 Высшим органом управления кооператива является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью кооператива осуществляется правлением кооператива.

12.1.2 Органом контроля кооператива является ревизионная комиссия.

12.2 Требования к должностным лицам жилищного кооператива.

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:

- имеющие судимость за умышленные преступления;
- в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;

13. Общее собрание членов кооператива

13.1 Годовое общее собрание членов кооператива созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов кооператива, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием членов кооператива

Помимо годового общего собрания членов кооператива в кооперативе могут проводиться внеочередные общие собрания членов кооператива. Внеочередное общее собрание членов кооператива может быть созвано по инициативе любого члена кооператива

13.2 Уведомление о проведении общего собрания членов кооператива.

В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

Общее собрание членов кооператива не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.3 На Общем собрании членов ЖСК «Химик-3» правом голоса обладают только члены ЖСК или лица, имеющие доверенности от членов кооператива.

Каждый член кооператива участвует в Общем собрании членов кооператива с правом решающего голоса пропорциональным доле собственности в праве на общее имущество домовладельца (1,2,3-х комнатная квартира = соответственно 1,2 или 3 голоса)

13.4. Общее собрание членов кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, кроме случаев, предусмотренных п. 13.10 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

13.5 Член кооператива не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6 Общее собрание членов кооператива ведет избранный председатель собрания. Собрание, созванное по инициативе правления, ведет либо председатель правления, либо один из членов правления.

13.7 Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов кооператива, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.8 К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относится решение следующих вопросов:

13.8.1 Внесение изменений и дополнений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции.

13.8.2 Принятие решений о реорганизации и ликвидации кооператива, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

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

13.8.4 Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности кооператива.

13.8.5 Принятие решения о приеме в члены кооператива и вопросы, связанные с выходом из кооператива.

13.8.6 Избрание членов правления, председателя Кооператива и ревизионной комиссии ЖСК, освобождение Председателя Правления от его полномочий.

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

13.8.8 Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов кооператива.

13.8.9 Образование специальных фондов кооператива, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

13.8.10 Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии кооператива.

13.8.11 Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала кооператива, положения и размеров оплаты их труда.

13.8.12 Определение размера вознаграждения членам правления кооператива.

13.8.13 Определение иных вопросов, вытекающих из устава кооператива.

13.9 Общее собрание членов кооператива может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.10 По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов кооператива в соответствии с п. п. 13.8.2-13.8.4, 13.8.6, 13.8.11 решение принимается не менее чем 3/4 голосов от общего числа голосов членов кооператива, присутствующих на собрании.

13.11 Решение общего собрания членов кооператива может быть принято без проведения очного собрания (совместного присутствия членов кооператива для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания кооператива, в письменной форме решений членов кооператива по вопросам, поставленным на голосование.

13.12 Принявшими участие в общем собрании членов кооператива, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены кооператива, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.13 В решении члена кооператива по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создан кооператив;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Решения, принятые общим собранием членов кооператива, а также итоги голосования доводятся до сведения всех членов ЖСК в данном доме, путем размещения соответствующего сообщения об этом на досках объявлений в данном доме, установленных в каждой подъезде не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

14. Правление кооператива

14.1 Руководство текущей деятельностью кооператива осуществляется Правлением кооператива. Правление кооператива вправе принимать решения по всем вопросам деятельности кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов кооператива. Правление является исполнительным органом кооператива, подотчетным общему собранию членов кооператива.

14.2 Правление кооператива избирается из числа членов в количестве не менее трёх человек, включая председателя правления. Правление ЖСК «Химик-3» должно состоять из нечетного количества членов кооператива

14.3 Члены Правления избираются членами ЖСК «Химик-3» из своего состава, на Общем собрании членов кооператива, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены Правления избираются на срок два года. Кандидатуры в члены Правления могут предлагаться любым членом ЖСК «Химик-3» (в том числе и Председателем) либо в письменной, либо в устной форме на Общем собрании членов кооператива. В случае не исполнения членами Правления своих обязанностей, состав Правления или любой член из состава правления, по представлению председателя, могут быть переизбраны до окончания срока избрания.

14.5 В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

14.5.1 Соблюдение кооперативом действующего законодательства и требований устава.

14.5.2 Контроль за своевременным внесением членами кооператива установленных обязательных платежей и взносов.

14.5.3 Составление годового бюджета кооператива, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию членов кооператива.

14.5.4. Заключение договоров от имени кооператива.

14.5.5 Представительство кооператива во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.5.6 Представительство кооператива во всех судебных и административных учреждениях и других организациях.

14.5.7 Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление.

14.5.8 Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.

14.5.9 Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

14.5.10 Ведение реестра членов кооператива, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.5.11 Созыв и организация проведения общего собрания.

14.5.12 Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава кооператива.

Правление имеет право распоряжаться средствами кооператива, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.6 Заседание Правления может быть созвано любым членом Правления. Заседания правления кооператива проводятся не реже одного раза в 2 месяца, с составлением протокола заседания правления. При рассмотрении административных вопросов

(наём, увольнение, отпуск, перемещение) протокол заседания правления приравнивается к приказу по ЖСК и не требует дублирования.

14.7 Правление кооператива правомочно принимать решения, если на заседании правления кооператива присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления кооператива. Решения правления кооператива принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании.

14.8 Председатель, члены Правления ЖСК «Химик-3» несут персональную ответственность за нецелевое расходование средств и убытки, нанесенные ЖСК «Химик-3» в результате их действия или бездействия.

14.9 Правление ЖСК «Химик-3» вправе принимать решения по всем вопросам деятельности кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов кооператива.

14.10 Решения правления кооператива доводятся для членов кооператива методом информационного листа на досках информации в течение 10 дней после окончания заседания правления.

14.11 При заключении договора с управляющей организацией Правление передает свои функции этой управляющей организации.

15. Председатель Правления

15.1 Председатель правления избирается большинством голосов из членов Правления общим собранием членов Кооператива на срок три года. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью кооператива и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам кооператива. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления или общего собрания членов кооператива.

Председателем правления ЖСК может быть избрано лицо, не являющееся членом кооператива (контрактный управляющий), которое имеет опыт административно-хозяйственного управления, знает и обязуется исполнять Устав ЖСК «Химик-3» и отвечает требованиям п.12.2 настоящего устава.

В таком случае с председателем правления ЖСК «Химик-3» заключается трудовой договор(контракт), в котором интересы ЖСК «Химик-3» представляют члены правления ЖСК в роли» заказчика», а их подписи заверяются ревизором кооператива.

15.2 Председатель, действуя от имени кооператива, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов кооператива.

15.3 Председатель Правления представляет ЖСК «Химик-3» в государственных органах, иных предприятиях и организациях.

15.4 Размер оплаты работы председателя правления кооператива определяется решением общего собрания членов кооператива.

15.5 Председатель ЖСК «Химик-3» несет ответственность в соответствии с законом за допущенные им нарушения действующего законодательства и настоящего Устава.

15.6 По представлению председателя правления кооператива по решению общего собрания членов кооператива могут быть премированы члены правления кооператива и члены кооператива, принимавшие активное участие в деятельности кооператива за отчетный период.

16. Ревизионная комиссия.

16.1 Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива общее собрание членов кооператива избирает Ревизионную комиссию.

16.2 Ревизионная комиссия избирается общим собранием на срок три года в составе не менее 3 человек, или из одного человека (ревизор). В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления кооператива, или другие члены кооператива, занимающие или занимавшие иные должности в органах управления кооператива.

В состав правления и ревизионной комиссии одновременно не могут входить супруги, родители, дети, внуки и другие близкие или дальние родственники.

16.3 Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

16.4 Ревизионная комиссия:

16.4.1 в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год;

16.4.2 представляет общему собранию членов кооператива заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

16.4.3 отчитывается перед общим собранием членов кооператива о своей деятельности.

16.5 В любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.

16.6 При обнаружении нарушений законодательства, требований Устава ЖСК «Химик-3» со стороны Правления или членов кооператива вправе требовать созыва Общего собрания членов ЖСК и доводить до их сведения информацию о допущенных нарушениях.

16.7 Результаты ревизии оформляются актом Ревизионной комиссии, который подписывается Председателем и всеми членами комиссии, и доводится под роспись Председателю Правления ЖСК «Химик-3»

16.8 Без заключения Ревизионной комиссии Общее собрание членов кооператива не вправе утвердить финансовый отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

16.9 Члены ЖСК вправе обратиться в Ревизионную комиссию с целью получить ответы на вопросы, связанные с работой правления. По вопросам, требующим незамедлительного вмешательства, таких как, подозрения о незаконном присвоении денежных средств и общего имущества кооператива в личных целях, о любых действиях, связанных с возможными причинами возникновения ущерба общему имуществу кооператива, Ревизионная комиссия обязана провести внеплановую проверку деятельности кооператива. По

остальным вопросам ответы могут быть предоставлены после проведения плановой проверки или на очередном общем собрании членов ЖСК «Химик-3».

17. Реорганизация и ликвидация кооператива

17.1. Реорганизация и ликвидация кооператива производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Кооператив по решению общего собрания его членов может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

17.3. При ликвидации кооператива недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами кооператива в порядке, установленном законодательством и уставом кооператива.