

Устав зарегистрирован
в отделе коммунального хозяйства
исполкома Бауманского райсовета
депутатов трудящихся 26.09.1966г.
Подпись зам. Председателя
Бауманского райсовета
Печать

Утвержден в новой редакции
Общим собранием членов кооператива

Протокол № 3 от 12 ноября 2003г.

Председатель

Бариева Бариева А.М.

У С Т А В

Жилищно-строительного кооператива «Спартак 12»

г. Казань 2003г.

1. Общие положения

1. Жилищно-строительный кооператив «Спартак 12», именуемый в дальнейшем «Кооператив», создан в городе Казани при казанском Авиастроительном институте по решению Бауманского райсовета г. Казани №349 от 26 сентября 1966года.

2. Новая редакция Устава разработана в соответствии с Гражданским кодексом РФ от 21.10.1994г., Федерального закона «О некоммерческих организациях», принятого Государственной Думой 08.12.1995г. и Федерального закона «О товариществах собственников жилья», принятого Государственной Думой 24.05.1996г.

3. Полное наименование кооператива Жилищно-строительный кооператив «Спартак 12».

4. Сокращенное наименование ЖСК «Спартак 12».

5. Кооператив является некоммерческой организацией, добровольным объединением граждан на основе членства и объединения паевых взносов с целью удовлетворения жилищных потребностей участников.

6. Кооператив является юридическим лицом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, быть истцом и ответчиком в судах. Кооператив действует на основании настоящего устава в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Татарстан.

7. Кооператив осуществляет свою деятельность на основе полного хозяйственного расчета, самофинансирования, самоуправления и полной хозяйственной самостоятельности.

8. Кооператив осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями, предусмотренными Уставом, а также в пределах, предусмотренных действующим законодательством.

9. Кооператив имеет самостоятельный баланс, круглую печать, угловой штамп, расчетные и иные счета в учреждениях банков, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированную в установленном порядке.

10. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов, а члены кооператива не несут ответственности по обязательствам кооператива. Кооператив несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

11. Место нахождения и почтовый адрес: 420107 Россия, РТ, г. Казань, ул. Хади Такташ, дом 87.

2. Предмет деятельности

1. Предметом деятельности являются:

- организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества; владение, пользование и в установленном законодательством порядке распоряжение общим долевым имуществом в кооперативе
- обеспечение согласия членов кооператива о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжением общей собственностью
- организация обеспечения коммунальными услугами собственников жилья и нежилых помещений, а также нанимателей и арендаторов, жилых и нежилых помещений и оплаты этих услуг членами кооператива
- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего долевого имущества, земельного участка

- обеспечение выполнения членами кооператива и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории
 - защита имущественных и моральных прав и интересов, охраняемых законом, членов кооператива
 - исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту и реконструкции помещений, зданий и сооружений
 - заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности
 - исполнение обязательств, принятых по договорам
 - проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории
 - получение и использование 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
 - осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст., 41 ФЗ «О товариществах собственников жилья»
 - предоставление общих интересов членов кооператива в государственных органах власти и управления, местных органах самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с другими юридическими и физическими лицами
2. Для осуществления видов деятельности, подлежащих лицензированию, оформляются соответствующие лицензии в установленном законом порядке.

3. Права и обязанности кооператива

1. В соответствии с предметом и целью деятельности кооператив имеет право:

- совершать сделки, отвечающие целям и задачам кооператива в пределах, установленных действующим законодательством
 - организовать собственное самоуправление для обслуживания движимого и недвижимого имущества в кооперативе, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и асчетным счетом кооператива, получив для этого, в случае необходимости, лицензию на соответствующий вид деятельности
 - 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 другими нормативными актами, уставом кооператива цели
 - устанавливать на основе принятого годового бюджета кооператива размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена кооператива в соответствии с его долей участия
 - выполнять работы и оказывать услуги членам кооператива
 - пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством
 - передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для кооператива работы и услуги
 - продавать юридическим и физическим лицам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, списывать их с баланса фонда кооператива, если они изношены или морально устарели
 - страховать имущество и объекты общей собственности, переданные кооперативу его членами в управление
 - выбирать, в том числе на конкурсной основе, председателя правления кооператива, а также подрядчиков по обслуживанию недвижимого имущества.
2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов кооператива, кооператив может:

- передавать во временное пользование юридическим и физическим лицам в порядке и на условиях договоров найма (аренды) нежилые помещения, входящие в состав общего долевого имущества. Средства, получаемые кооперативом от сдачи в наем нежилых помещений, могут быть использованы исключительно на покрытие издержек кооператива по управлению и эксплуатации, а уменьшение расходов членов кооператива по содержанию, принадлежащей им недвижимости
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке адстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности кооператива
- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, ведения хозяйственных или иных построек их дальнейшей эксплуатации в соответствии с законодательством
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках
- совершать иные действия, не противоречащие Уставу кооператива.

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

Кооператив обязан:

- соблюдать законодательство, акты местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности кооператива, Устав
- выполнять в порядке, установленном действующим законодательством, договорные обязательства
- обеспечивать выполнение всеми членами кооператива их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кооперативе
- обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества в кооперативе
- выступать заказчиком коммунальных услуг и представлять интересы кооператива при расчетах за такие услуги в отношениях с коммунальными службами города
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов кооператива при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между членами кооператива издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кооперативе
- в случаях, предусмотренных законодательством, Уставом, представлять интересы членов кооператива в жилищных отношениях, отношениях собственности, в иных отношениях с третьими лицами
- обеспечивать выполнение членами кооператива, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания
- выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилом доме. Заключать договора с предприятиями и организациями, производить своевременно оплату их услуг
- выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

4. Членство в кооперативе

1. Членами кооператива являются граждане, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в кооперативе и которые в установленном законодательстве порядке на общем собрании членов кооператива выразили свое волеизъявление участвовать в кооперативе.

2. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам и праве общей собственности, то они могут принять решение о предоставлении одним из них общих интересов в кооперативе.

3. Членство в кооперативе возникает у всех граждан, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации кооператива в установленном порядке.

4. Интересы несовершеннолетних членов кооператива представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законом порядке.

5. Членство в кооперативе прекращается в связи со смертью гражданина – члена кооператива, отчуждением имущества, подачей заявления в правление кооператива или по иным основаниям.

6. Наследники становятся членами кооператива с момента возникновения у них права собственности на имущество в кооперативе.

7. Член кооператива вправе с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и, установленных законом пределах, распоряжение этим имуществом.

5. Права и обязанности членов кооператива

1. Члены кооператива имеют право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами кооператива, распоряжаться принадлежащим ему помещением
- участвовать в деятельности кооператива как лично, так и через своего представителя, избираться и быть избранным в органы управления кооператива
- вносить предложения по совершенствованию деятельности кооператива, устранению недостатков в его органах
- возмещать за счет средств кооператива расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу
- получать данные о деятельности кооператива, состоянии его имущества и произведенных расходах
- производить через расчетный счет кооператива оплату коммунальных услуг и налогов на недвижимое имущество, если такое решение принято общим собранием членов кооператива
- сдавать принадлежащие ему помещения в наем или аренду в установленном законом порядке
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными или иными нормативными актами или Уставом.

2. Члены кооператива обязаны:

- выполнять требования Устава, решения общего собрания членов кооператива
- производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за расчетным, в размере, установленном законом и общим собранием членов кооператива
- оплачивать содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если общим собранием членов кооператива не будет принято иное решение
- оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, канализацию и иные предоставляемые им коммунальные услуги, а также нести ответственность за нарушение своевременности оплаты этих услуг
- обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных, охраняемых законом, прав и интересов других домовладельцев

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого дома и придомовой территории
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом имущества
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права интересов других членов кооператива по пользованию данными объектами
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием членов кооператива необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности
- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого дома и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других членов кооператива либо общему имуществу членов кооператива им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любым другим лицам, занимающими принадлежащее ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом или решением общего собрания членов кооператива
- нести иные обязанности, предусмотренные законодательством или иными правовыми актами, Уставом.

6. Хозяйственная деятельность, средства кооператива

1. Средства кооператива состоят из:
 - вступительных, членских и иных взносов, обязательных платежей членов кооператива
 - доходов от хозяйственной деятельности кооператива, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей кооператива
 - дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных законодательством
 - платежей нанимателей, арендаторов и членов кооператива за коммунальные услуги
 - прочих поступлений.
2. По решению общего собрания кооператива, кооператив может часть свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утвержденным членами кооператива.
3. По решению общего собрания кооператив может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели и задачи, предусмотренные Уставом.
4. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.
5. Кооператив обеспечивает сбор платежей от членов кооператива и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов кооператива и самого кооператива, а также обеспечивает сбор платежей оплаты коммунальных услуг, предоставляемым членам кооператива, если иное решение не будет принято общим собранием членов кооператива.
6. Начисления и сборы с членов кооператива на любые дополнительные расходы кооператива правление может производить при условии утверждения их общим собранием.
7. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета кооператива определяет обязанности всех членов кооператива в отношении регулярных платежей, взносов и сборов, специальных сборов, предусматривая сроки и процедуру их взимания.
8. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов кооператива.

7. Органы управления кооператива

1. Управление осуществляется через органы кооператива:

- Общее собрание членов кооператива – высший орган.
- Правление кооператива – исполнительный орган.
- Орган контроля – ревизионная комиссия.

8. Общее собрание членов кооператива

1. Годовое собрание проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов кооператива, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в кооперативе, по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.
2. Уведомление о проведении общего собрания членов кооператива направляется в письменной форме и вручается каждому члену кооператива под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом кооператива. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов кооператива. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:
 - по чьей инициативе собирается собрание;
 - место и время проведения собрания;
 - повестка дня собрания.

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

3. К исключительной компетенции общего собрания относится:

- А) внесение изменений в Устав
- Б) решение о реорганизации и ликвидации кооператива
- В) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество кооператива членам кооператива или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кооперативе
- Г) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, разного недвижимого имущества в кооперативе
- Д) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты
- Е) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности кооператива
- Ж) введение ограничений на использование общего имущества
- З) избрание правления и ревизионной комиссии; избрание, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий
- И) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении
- О) установление размера обязательных платежей и взносов членов кооператива
- П) образование специальных фондов кооператива, в том числе, резервного на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования
- Р) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии кооператива

- 1) утверждение и изменение правил внутреннего трудового распорядка обслуживающего персонала кооператива (по представлению председателя правления), положения об оплате их труда
- 2) передача функций управления управляющей организации
- 3) определение размера вознаграждений членам правления
- 4) решение иных вопросов.
4. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.
5. Каждый член кооператива участвует в собрании с правом решающего голоса. Каждый член кооператива на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия в кооперативе, предусмотренной Уставом.
6. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены кооператива или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов, кроме случаев, предусмотренных п.9 настоящей статьи. В случае отсутствия кворума, инициатор собрания назначает новую дату, место и время проведения собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.
7. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления или управляющий. В случае отсутствия вышеуказанных лиц, председательствующий может быть избран из числа членов кооператива или управляющий. Результаты голосования являются обязательными для всех членов кооператива, в том числе и тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.
8. 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.
9. Решение по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами а – е, принимается не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов кооператива.

9. Правление кооператива

1. Руководство текущей деятельности кооператива осуществляется правлением. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов кооператива.
2. Правление избирается из числа членов кооператива общим собранием из пяти человек на два года.
3. Правление избирает из своего состава председателя.
4. Правление является исполнительным органом кооператива, подотчетным общему собранию членов кооператива.
5. Список всех кандидатов в правление представляется членами кооператива не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены кооператива могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему Уставу.
6. В компетенцию правления входит:
 - соблюдение кооперативом действующего законодательства и требований Устава
 - контроль за своевременным внесением членами кооператива установленных обязательных платежей и взносов

- составление годового бюджета кооператива, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию
- заключение договора от имени кооператива
- представительство кооператива во взаимоотношениях с третьими лицами
- управление кооперативом или заключение договоров на управление
- прием и увольнение рабочих и служащих для обслуживания кооператива
- заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в кооперативе
- ведение списка членов кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности
- созыв и организация проведения общего собрания
- выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава.

7. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением, а также по необходимости.
8. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.
9. Правление имеет право распоряжаться средствами кооператива, находящимися на счете в банке в соответствии с финансовым планом.
10. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.
11. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов кооператива, проводить не позднее 10 дней после проведения собрания.
12. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в 3 месяца. Если заседания проходят по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за 3 рабочих дня до даты проведения заседания. Члены кооператива имеют право свободно посещать любые заседания правления.
13. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за 3 дня до их проведения, которое доставляет каждому члену правления лично или по почте и в котором указывается время, место и тема повестки дня заседания.
14. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующих могут перенести заседание.
15. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции управляющей организации.

10. Председатель правления

1. Председатель правления избирается на общем собрании членов кооператива. Председатель обеспечивает выполнение решений правления:
- руководит текущей деятельностью кооператива

имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам кооператива, которые из них обязательны
действует и подписывает от имени кооператива платежные документы
совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием
если общее собрание членов кооператива приняло решение о самостоятельности управления и обслуживания кооператива, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего трудового распорядка обслуживающего персонала кооператива, положение об оплате их труда.

11. Ревизионная комиссия

Ревизионная комиссия избирается общим собранием на два года в составе трех человек. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления кооператива. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя.
Ревизионная комиссия не реже одного раза в год представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерами обязательных платежей и взносов, отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

12. Распределение долей участия в общей собственности членов кооператива

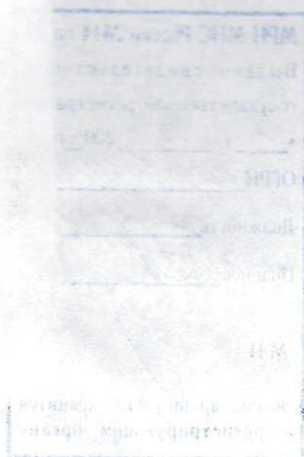
Доля участия члена кооператива в оплате издержек по содержанию и эксплуатации общей собственности равна отношению его внутриквартирной площади в сумме площадей всех квартир в доме.

13. Реорганизация и ликвидация кооператива

1. Реорганизация и ликвидация кооператива производится на основании и в порядке, установленном законодательством.
2. Кооператив ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе, по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кооперативе.
3. При ликвидации кооператива недвижимое и другое имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяться между членами кооператива в порядке, установленном законодательством.

14. Заключительные положения

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в Уставе, товарищество и его члены будут руководствоваться Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и иными действующими нормативными актами.



В данном документе подтверждается
продумывание и своевременно
внесенные 11 месяцев (срок давности)
Председатель
Иск "Синтез" А.И. Барышева А.И.



МРИ МНС России №14 по РТ
Выдано свидетельство о
государственной регистрации
с 04. 12. 2002 года
ОГРН 102714422
Должность *И.И. Барышева*
И.И. Барышева А.И.

