

«УТВЕРЖДЕН»  
на общем собрании  
членов кооператива  
Протокол №1  
от 6 декабря 1966 г.

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО  
в новой редакции  
Казанским филиалом № 1  
Государственной регистрационной палаты  
при Министерстве юстиции  
Республики Татарстан

Свидетельство о регистрации  
№ 1147/Ю-М (16:50:03)  
« 6 » сентября »2001 г.

*И.О. директора*

*С.Ф. Лагак*



УТВЕРЖДЕНО  
в новой редакции  
общим собранием  
членов кооператива  
Протокол № 2/2001  
от 22 августа 2001 года.

Председатель собрания:

*И.Л. Кондратьева* Кондратьева И.Л.

## У с т а в

жилищно – строительного кооператива

“Спартак - 8”

г. Казань  
2001г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно – строительный кооператив «Спартак – 8», именуемый в дальнейшем кооператив, создан на основании решения исполнительного комитета Бауманского районного Совета депутатов трудящихся г.Казани №282 от 25 июля 1966 года.

1.2. Кооператив является юридическим лицом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.3. Кооператив имеет круглую печать со своим наименованием, штампы, бланки и другие необходимые средства индивидуализации.

1.4. Кооператив вправе в установленном порядке открывать расчетный и иные счета в банке.

1.5. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов.

1.6. Полное наименование кооператива:

Жилищно – строительный кооператив «Спартак – 8».

Сокращенное наименование кооператива: ЖСК «Спартак - 8»

1.7. Место нахождения кооператива:

Республика Татарстан, г. Казань, ул. Хади Такташ, 89.

Почтовый адрес кооператива: 420107, г.Казань, ул. Хади Такташ, 89.

1.8. Кооператив в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации, Республики Татарстан и настоящим Уставом.

## II. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

2.1. Целями деятельности кооператива являются:

- согласование порядка реализации прав членов кооператива по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- содержание, сохранение и приращение комплекса недвижимого имущества;
- распределение между членами кооператива обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

2.2. Для достижения целей, указанных в пункте 2.1. настоящего Устава, кооператив может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно – строительный кооператив «Спартак – 8», именуемый в дальнейшем кооператив, создан на основании решения исполнительного комитета Бауманского районного Совета депутатов трудящихся г.Казани №282 от 25 июля 1966 года.

1.2. Кооператив является юридическим лицом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.3. Кооператив имеет круглую печать со своим наименованием, штампы, бланки и другие необходимые средства индивидуализации.

1.4. Кооператив вправе в установленном порядке открывать расчетный и иные счета в банке.

1.5. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов.

1.6. Полное наименование кооператива:

Жилищно – строительный кооператив «Спартак – 8».

Сокращенное наименование кооператива: ЖСК «Спартак - 8»

1.7. Место нахождения кооператива:

Республика Татарстан, г. Казань, ул. Хади Такташ, 89.

Почтовый адрес кооператива: 420107, г.Казань, ул. Хади Такташ, 89.

1.8. Кооператив в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации, Республики Татарстан и настоящим Уставом.

## II. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

2.1. Целями деятельности кооператива являются:

- согласование порядка реализации прав членов кооператива по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- содержание, сохранение и приращение комплекса недвижимого имущества;
- распределение между членами кооператива обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

2.2. Для достижения целей, указанных в пункте 2.1. настоящего Устава, кооператив может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого



имущества;

- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, находящегося в собственности кооператива.

2.3. Виды хозяйственной деятельности, требующие специального разрешения (лицензии) осуществляются кооперативом только при наличии такого разрешения (лицензии).

### **III. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА ПОРЯДОК ПОКРЫТИЯ УБЫТКОВ**

3.1. Средства кооператива состоят из:

- 1) паевых взносов;
- 2) взносов на содержание и ремонт общего имущества и других обязательных платежей;
- 3) доходов от хозяйственной деятельности кооператива, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей кооператива;
- 4) дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
- 5) прочих поступлений.

3.2. На момент государственной регистрации новой редакции устава кооператива члены кооператива полностью внесли свои паевые взносы в размере строительной стоимости предоставленных квартир.

3.3. По решению общего собрания кооператив может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам.

3.4. Образовавшиеся убытки кооператива возмещаются за счет дополнительных взносов членов кооператива в течении трех месяцев после утверждения ежегодного баланса.

### **IV. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

4.1. Общим имуществом является обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства.

4.2. Общее имущество находится в общей долевой собственности домовладельцев и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на квартиры.

4.3. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (доля участия) пропорциональна доле принадлежащей ему квартиры, измеренной в метрах квадратных площади. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на квартиру, принадлежащую этому домовладельцу.

4.4. Доля собственности нового домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца.

4.5. По решению членов кооператива, принятому на общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной настоящим Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам, в случае, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

## **V. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

5.1. Членами кооператива на добровольной основе являются домовладельцы - собственники квартир в жилом доме. Членство в кооперативе возникает у домовладельцев с момента приема в члены кооператива.

5.2. Отказ домовладельца от вступления в члены кооператива или исключение члена кооператива из кооператива не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией общего имущества.

5.3. Интересы несовершеннолетних членов кооператива представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

5.4. С момента прекращения права собственности члена кооператива на квартиру в связи со смертью гражданина, отчуждением имущества или по иным основаниям, членство в кооперативе прекращается.

5.5. Исключение из членов кооператива допускается только по решению общего собрания членов кооператива в случае, если член кооператива не выполняет или ненадлежащим образом выполняет обязанности, возложенные на него уставом кооператива.

### **5.6. Член кооператива имеет право:**

- 1) участвовать на общих собраниях членов кооператива как лично, так и через своего представителя;
- 2) избирать и быть избранным в органы управления кооператива;



3) вносить предложения по совершенствованию деятельности кооператива, устранению недостатков в работе его органов;

4) запрашивать информацию от должностных лиц кооператива по любым вопросам его деятельности;

5) самостоятельно без согласования с органами управления кооператива распоряжаться принадлежащей на праве собственности квартирой

6) производить через расчетный счет кооператива оплату коммунальных услуг;

#### **5.7. Член кооператива обязан:**

1) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива;

2) соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

3) вносить взносы на содержание и ремонт общего имущества, а также на покрытие убытков кооператива в размерах, установленных общим собранием членов кооператива;

4) своевременно производить оплату коммунальных услуг;

5) содержать находящуюся в его собственности квартиру в надлежащем состоянии и осуществлять ремонт квартиры за свой счет;

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

5.8. Члены кооператива также имеют другие права, несут и другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

## **VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА**

### **6.1 Кооператив имеет право:**

- заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;

- организовывать собственное домоуправление для обслуживания жилого дома, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом кооператива;

- 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 действующим законодательством и 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;
- иметь в собственности помещения в жилом доме;
- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для кооператива работы и предоставляющим ему услуги;
- 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 их с баланса фонда кооператива, если они изношены или морально устарели.

6.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, кооператив может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, 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, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;
- совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам кооператива.

6.3. В случае неисполнения членами кооператива или другими домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах кооператив вправе предъявить к ним иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

6.4. Кооператив может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения членом кооператива или домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

#### 6.5. Кооператив обязан:

- обеспечивать выполнение требований действующего законодательства и устава кооператива;
- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- обеспечивать выполнение всеми членами кооператива и другими домовладельцами их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;
- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;



- обеспечивать соблюдение интересов всех домовладельцев при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества;

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

## **VII. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВОМ**

7.1. Органами управления кооперативом являются:

Общее собрание членов кооператива;  
Правление кооператива.

7.2. Общее собрание членов кооператива является высшим органом управления кооперативом.

7.3. Годовое общее собрание членов кооператива проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное собрание членов кооператива может быть созвано по инициативе правления, членов кооператива, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в кооперативе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

7.4. К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав кооператива;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации кооператива;
- 3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество кооператива членам кооператива или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;
- 4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества;
- 5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности кооператива;
- 7) введение ограничений на использование общего имущества;
- 8) избрание правления и ревизионной комиссии;
- 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов членов кооператива;
- 11) образование специальных фондов кооператива, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта дома и оборудования;
- 12) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комис-



сии кооператива;

13) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала кооператива, положения об оплате их труда;

14) определение размера вознаграждения членам правления кооператива.

15) прием в члены кооператива и исключение из членов кооператива.

7.5. Решения по вопросам, предусмотренным в подпунктах 2-6 пункта 7.4. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов кооператива.

По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов кооператива или их представителей.

7.6. Общее собрание членов кооператива правомочно, если на нем присутствуют члены кооператива или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов кооператива.

В случае отсутствия кворума правление кооператива назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

7.7. Каждый член кооператива имеет при принятии решений общим собранием один голос.

7.8. Общее собрание кооператива ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов кооператива.

Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Протоколы общих собраний членов кооператива подписываются председателем и секретарем собрания и подлежат хранению в течение всего периода существования кооператива.

7.9. Решения, принятые на общем собрании членов кооператива являются обязательными для всех членов кооператива, в том числе и для тех, кто не принимал участия в голосовании, независимо от причины.

7.10. **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.

7.11. Правление кооператива избирается из числа членов кооператива **общим** собранием на два года в количестве пяти человек.

7.12. Правление избирает из своего состава председателя правления.

7.13. Правление является исполнительным органом кооператива, **подот-**  
**четным** общему собранию членов кооператива.

7.14. В компетенцию правления кооператива входит решение следующих вопросов:

- соблюдение кооперативом действующего законодательства и требований устава;
- контроль за своевременным внесением членами кооператива и домо-владельцами установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета кооператива, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени кооператива;
- представительство кооператива;
- управление жилым домом или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих для обслуживания жилого дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт жилого дома;
- ведение списка членов кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава кооператива.

7.15. Заседание правления созывается председателем правления по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца.

7.16. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения правления кооператива принимаются большинством в 2/3 голосов от числа голосов членов правления, присутствующих на заседании правления.

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

7.18. Председатель правления кооператива избирается сроком на 2 года. ✓  
Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам кооператива, которые для них обязательны.

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

Председатель правления разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала кооператива, положение об оплате их труда.

Председатель правления вправе открывать расчетный и иные счета в банках.

## VIII. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ КООПЕРАТИВА

8.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов кооператива сроком на два года в количестве трех человек. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления кооператива. Ревизионная комиссия



из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

8.2. Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности кооператива не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

## **IX. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА**

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

9.2. Кооператив ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества.

9.3. При ликвидации кооператива недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами кооператива, пропорционально их долей в праве общей собственности на общее имущество.

В данном документе прошито,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 10 (десять)

Листов 10 (десять)  
" сентября 2001г.

*И.О. Гусев*

*М.В. Стажок*

№ 10. 10. 10. 10. 10. 10. 10. 10. 10. 10.

*И.О. Гусев*

*М.В. Стажок*