

Устав зарегистрирован  
в отделе коммунального хозяйства  
исполкома Бауманского райсовета  
депутатов трудящихся 29.03.1967г.  
Подпись зам. Председателя  
Бауманского райсовета  
Печать

Утвержден в новой редакции  
Общим собранием членов кооператива

Протокол № 2 от 15.12.2004

Председатель

 Синичкина Х.М.



## У С Т А В

**Жилищно-строительного кооператива «Спартак 5»**

г. Казань 2004г.

## **1. Общие положения**

1. Жилищно-строительный кооператив «Спартак 5», именуемый в дальнейшем «Кооператив», создан в городе Казани при Татарском обувном производственном объединении «Спартак» по решению исполкома Бауманского райсовета г. Казани от 21 февраля 1966 года №61.

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 5».

4. Сокращенное наименование ЖСК «Спартак 5».

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. Эсперанто, дом 68.

## **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, пользованием 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 управлением 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 расчетным 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, на уменьшение расходов членов кооператива по содержанию, принадлежащей им недвижимости

- 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, ведения хозяйственных или иных построек и 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.

3. 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 расходам и взносам, установленных законодательством, Уставом или общим собранием членов кооператива с момента, когда платеж должен быть произведен.

4. 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 таковые 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

## **11. Ревизионная комиссия**

1. 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.
2. 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.