

ЗАРЕГИСТРИРОВАН
Постановлением Главы администрации
Вахитовского района г. Казани
№ 996 от 20. 10. 1994г.
Рег. № 03\337
Зам главы администрации р-на,
председатель комиссии
Подпись Бударин В. Н.
Печать

УТВЕРЖДЕН
Собранием членов ЖСК «Весна-16»
Протокол № 3
от 15 сентября 1994г.
Председатель правления
ЖСК «Весна-16»
Подпись Варенников Ю. Т.
Печать

УТВЕРЖДЕНЫ
Учредительные документы в
новой редакции
Общим собранием
ПРОТОКОЛ № 2
от 18 июня 2003г.
Председатель
Секретарь



УСТАВ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
«ВЕСНА - 16»

КАЗАНЬ
2003г.

1. Общие положения

- 1.1. Жилищно-строительный кооператив «Весна-16», далее именуемый «Кооператив», приводит учредительные документы в соответствие с действующим законодательством. Настоящий Устав является новой редакцией Устава, зарегистрированного Постановлением Главы администрации Вахитовского района г. Казани №996 от 20.10.1994 года Рег№ 03\337 Зам. Главы администрации р-на.
- 1.1.1. Учредителями Кооператива являются:
члены кооператива – собственники недвижимости.
- 1.2 Местонахождение Кооператива: г. Казань, ул. А. Кутуя, д.№6. По данному адресу располагается Председатель Кооператива.
- 1.3. Кооператив является некоммерческой организацией, созданной в форме специализированного потребительского кооператива – жилищного кооператива.
- 1.4. Полное наименование Кооператива на русском языке: Жилищно-строительный кооператив «Весна-16». Сокращенное наименование: ЖСК «Весна-16».
- 1.5. Кооператив создан без ограничения срока деятельности.
- 1.6. Кооператив организован для удовлетворения потребностей физических – членов Кооператива в жилье, а также для последующей эксплуатации и управления приобретенным и построенным жильем.
- 1.7. Деятельность Кооператива строится на принципах добровольности, имущественной взаимопомощи, самокупаемости и самоуправления.
- 1.8. Кооператив является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печать со своим наименованием на русском языке, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.
- 1.9. Кооператив может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы членов Кооператива в государственных органах и органах местного самоуправления.
- 1.10. Кооператив отвечает по своим долгам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах внесенной части взноса каждого из членов Кооператива.
- 1.11. Кооператив в своей деятельности руководствуется ГК РФ, иным действующим законодательством и настоящим Уставом.
- 1.12. Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования не несут ответственности по обязательствам Кооператива, равно как и Кооператив не несет ответственности по обязательствам Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

2. Цели деятельности кооператива

- 2.1. Кооператив создан для удовлетворения потребностей граждан в жилье.
- 2.2. Основными видами деятельности Кооператива являются:
 - аккумулярование финансовых средств и материальных ресурсов членов Кооператива;
 - определение объемов объектов электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления;
 - иные виды деятельности, которые Кооператив вправе осуществлять в соответствии с действующим законодательством.
- 2.3. Для достижения определенных Уставом целей Кооператив вправе:
 - открывать и вести для каждого члена Кооператива лицевые счета для учета оплаты коммунальных услуг;
 - заключать договоры долевого инвестирования на реконструкцию и ремонт всех коммуникаций, здания, составляющих жилищный комплекс;

- закупать необходимое оборудование;
 - заключать договоры на разработку проектно-сметной документации;
 - приобретать в собственность или арендовать необходимый инвентарь, агрегаты и технические средства;
 - пользоваться кредитами банков;
 - организовывать собственную службу по охране, уборке, благоустройству территории жилищного комплекса, эксплуатации недвижимости, ее ремонту и содержанию;
 - заключать договоры на оказание услуг;
 - заключать договоры на обслуживание и эксплуатацию жилых помещений, находящихся в собственности Кооператива, с физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющей лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством;
 - приобретать у государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц товары, необходимые для своей деятельности;
 - использовать в своей деятельности имущество членов Кооператива, государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц на возмездной и безвозмездной основе;
 - получать на договорной основе займы и кредиты от государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц;
 - списывать с баланса основные и оборотные фонды в случае их материального или морального устаревания;
 - осуществлять иную деятельность, соответствующую целям Кооператива.
- 2.4. Кооператив ведет бухгалтерский и статистический учет в установленном законом порядке и несет ответственность за его достоверность.

3. Имущество кооператива.

- 3.1. Имущество Кооператива сформировано за счет:
- вступительных паевых, дополнительных и иных взносов членов Кооператива;
- 3.2. Правление формирует на базе принадлежащего ему имущества фонды Кооператива:
- резервный фонд, который формируется за счет резервных отчислений членов Кооператива; целевое назначение фонда - покрытие убытков Кооператива в случае неоплаты членами Кооператива коммунальных услуг;
 - неделимый фонд, который формируется за счет отчислений всех членов Кооператива, используется для содержания аппарата Кооператива и не подлежит распределению между членами Кооператива ни при каких обстоятельствах;
 - фонд на капитальный ремонт используется для капитального ремонта.
- 3.3. В случае если после утверждения ежегодного баланса у Кооператива образуются убытки, то члены Кооператива обязаны покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов в размере и в срок, установленные Общим собранием.
- 3.4. Решение о внесении целевых взносов при необходимости принимает Правление и определяет размер и сроки их оплаты.

4. Органы управления кооператива.

- 4.1. Органами управления Кооператива являются:
- Общее собрание членов Кооператива;
 - Правление Кооператива;
 - Председатель Кооператива;
 - Ревизионная комиссия.
- 4.2. Очередное Общее собрание Кооператива созывается Правлением не реже одного раза в год путем письменного оповещения всех членов Кооператива.

- 4.2.1. Общее собрание вправе принимать решения, если на заседании присутствует более 50% членов Кооператива. Для принятия решений по вопросам, связанным с ликвидацией или реорганизацией, необходимо присутствие всех членов Кооператива.
- 4.2.2. Решения по любым вопросам принимаются Общим собранием большинством голосов от числа присутствующих членов Кооператива, кроме вопросов, указанных в подп. 4.2.4. настоящего Устава.
- 4.2.3. Общее собрание имеет право принимать решения по любым вопросам деятельности Кооператива в соответствии с законодательством РФ, отменять решения Правления, Председателя и Ревизионной комиссии.
К исключительной компетенции Общего собрания относятся:
- утверждение Устава Кооператива;
 - внесение изменений и дополнений к Уставу Кооператива;
 - утверждение отчетов Правления и Ревизионной комиссии;
 - решение вопроса о ликвидации Кооператива, утверждение его ликвидационного баланса, решение о реорганизации Кооператива, утверждение плана реорганизации;
 - определение основных направлений деятельности Кооператива.
- 4.2.4. Каждый член Кооператива имеет один голос вне зависимости от величины паевого взноса.
- Решения по вопросам, перечисленным в подп. 4.2.3. (за исключением вопроса о ликвидации или реорганизации), принимаются большинством голосов всех членов Кооператива, присутствующих на Общем собрании Кооператива.
- Решения о ликвидации и реорганизации принимаются единогласно всеми членами Кооператива.
- 4.2.5. Письменное уведомление о созыве Общего собрания вручается членам Кооператива под расписку либо рассылается по почте заказным письмом за 30 дней до предполагаемой даты проведения Общего собрания с указанием места, даты, времени проведения собрания и с приложением повестки дня Общего собрания.
- 4.2.6. Порядок проведения и принятия решения Общим собранием устанавливается Регламентом Общего собрания (либо Положением об Общем собрании), разработанным и утвержденным на первом Общем собрании.
- 4.2.7. Для обсуждения вопросов, не терпящих отлагательства, могут созываться внеочередные Общие собрания. Внеочередные Общие собрания могут быть созваны по требованию не менее 1/3 членов Кооператива, Ревизионной комиссии, по решению Правления и Председателя Кооператива.
- 4.2.8. Решения Общего собрания фиксируются в протоколе заседания, подписываемом председателем и секретарем собрания.
- 4.2.9. Решения Общего собрания обязательны для исполнения всеми членами Кооператива и его органами.
- 4.3. Правление Кооператива – коллегиальный исполнительный орган, избирается сроком на 2 года в количестве не менее трех человек. Первый состав Правления избирается из числа учредителей Кооператива. Правление Кооператива из своих членов избирает Председателя Кооператива и его заместителя сроком на 2 года. Председатель Кооператива одновременно является Председателем Правления Кооператива.
- 4.3.1. Заседание Правления правомочно, если на его заседании присутствуют более 50 % членов Правления. Решения принимаются более 50 % голосов членов Правления. Решения Правления оформляются протоколами, которые подписываются Председателем Правления и секретарем.
- 4.3.2. Правление Кооператива осуществляет следующие полномочия:
- решает вопросы о принятии в члены Кооператива и исключении из него;

- принимает решения о внесении целевого взноса, утверждает размер и сроки внесения и направления их использования;
- утверждает порядок покрытия убытков Кооператива;
- планирует хозяйственную и финансовую деятельность Кооператива;
- принимает на работу и увольняет штатных сотрудников;
- утверждает штатное расписание аппарата Кооператива, утверждает смету затрат, фонд заработной платы, резервный и иные фонды, а также размеры должностных окладов штатных работников Кооператива;
- руководит текущей деятельностью Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных Уставом к компетенции других органов Кооператива;
- является главным распорядителем кредитов и контролирует правильность расходования средств Кооперативом;
- созывает Общее собрание, готовит документы к собранию;
- утверждает и представляет Общему собранию планы работ для осуществления уставной деятельности Кооператива, контролирует выполнение принятых решений;
- рассматривает предложения и заявления членов Кооператива;
- утверждает внутренние документы Кооператива, за исключением документов, утверждение которых отнесено к компетенции Общего собрания;
- утверждает и вносит изменения Кооператива оплаты платежей, Положение о Ревизионной комиссии, а также другие Положения, необходимость утверждения которых вытекает из Устава Кооператива;
- организует выполнение решений Общего собрания;
- осуществляет подготовку и представление отчета о работе Правления Общему собранию;
- определяет перечень информации, составляющей коммерческую тайну Кооператива;
- осуществляет иную деятельность, не входящую в исключительную компетенцию Общего собрания.

4.3.3. Председатель Кооператива является руководителем Правления Кооператива и осуществляет следующие действия:

- без доверенности выступает от имени Кооператива, подписывает финансовые документы, принимает обязательства, открывает и закрывает счета Кооператива в банках, выдает доверенности;
- издает распоряжения, приказы, обязательные для штатных сотрудников Кооператива;
- представляет Кооператив в органах власти и управления, а также в отношениях с юридическими и физическими лицами;
- распоряжается имуществом Кооператива в соответствии с общим порядком и направлениями, определяемым Общим собранием и Правлением;
- заключает договоры от имени Кооператива.

Председатель Кооператива может иметь заместителей. Заместители Председателя Кооператива назначаются решением Председателя Кооператива. Один из заместителей Председателя Кооператива решением Председателя Кооператива наделяется правом исполнять обязанности Председателя в его отсутствие.

4.4. Для контроля за деятельностью Кооператива Общее собрание избирает Ревизионную комиссию.

4.4.1. Проверка финансово- хозяйственной деятельности Кооператива осуществляется по итогам деятельности Кооператива за год, а также по инициативе Ревизионной комиссии, решению Общего собрания членов Кооператива или по требованию не менее чем 50% членов Кооператива.

4.4.2. По требованию Ревизионной комиссии лица, занимающие должности в органах управления Кооператива, обязаны предоставить документы о финансово-хозяйственной деятельности Кооператива.

4.4.3. Ревизионная комиссия вправе потребовать созыва внеочередного Общего собрания членов Кооператива.

4.4.4. Члены ревизионной комиссии не могут одновременно занимать должности в других органах управления Кооператива.

5. Членство. Права и обязанности членов Кооператива

5.1. Не прописанные или не проживающие граждане не имеют права быть избранными общим собранием: в Президенты, в члены правления, в ревизионную комиссию.

5.2. Член Кооператива обязан:

- соблюдать положения Устава, решения Общего собрания, Правления и Президентов Кооператива и Ревизионной комиссии;
- соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные нормы и правила содержания жилого помещения;
- своевременно и в полном объеме вносить установленные Уставом и Общим собранием взносы;
- нести бремя расходов на содержание, ремонт жилого помещения, принадлежащего члену Кооператива;
- своевременно уплачивать все налоги и сборы, установленные государством на недвижимое имущество;
- участвовать в благоустройстве территории жилого комплекса;
- участвовать в расходах на содержание, ремонт и эксплуатацию имущества общего пользования;
- сообщать Правлению Кооператива о предполагаемом отчуждении своего жилого помещения;
- соблюдать правила пользования жилым помещением, утвержденные Общим собранием;
- участвовать в общих мероприятиях, проводимых Кооперативом;
- бережно относиться к имуществу Кооператива, не наносить ему вреда, использовать по назначению;
- лицо, принятое в члены Кооператива вместо выбывшего члена Кооператива, отвечает по его обязательствам перед Кооперативом.

5.3. Член Кооператива имеет право:

- участвовать в управлении Кооперативом;
- предоставлять займы Кооперативу и его членам для достижения уставных целей;
- получать любую информацию о деятельности Кооператива;
- получать доступ и знакомиться с отчетами Правления, Ревизионной комиссии, заключениями независимого аудитора и другой финансовой документацией;
- принимать участие в деятельности Общего собрания Кооператива с правом одного решающего голоса;
- получать часть имущества Кооператива, кроме его неделимого фонда, после его ликвидации;
- осуществлять иные, не запрещенные законодательством действия.

5.4. Член Кооператива имеет право в любой момент выйти из Кооператива. Заявление о желании выйти из Кооператива подается членом Президенту Кооператива. Член Кооператива, полностью внесший взнос за переданное ему в собственность жилое помещение, может, по своему желанию, остаться в Кооперативе либо в любой момент выйти из его состава.

5.5. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива на основании решения Общего собрания при условии:

- неуплаты установленных взносов в течение 15 дней с момента наступления срока выплаты;
- нарушений положений Устава, правил содержания жилых помещений;
- нанесения своими действиями вреда имуществу Кооператива, его деятельности репутации.

5.6 В случае неуплаты квартирной платы и других единовременных выплат на ремонт работы более 3х месяцев:

- а) Взимается пенни в размере 0,01% за каждый просроченный день.
- б) Неплательщик разбирается на Правлении.
- в) Правление подает в суд на неплательщика.

Правление письменно уведомляет нарушителя о своем решении передать вопрос на рассмотрение Общего собрания на очередном или внеочередном заседании. В случае исключения члена из Кооператива, он подлежит выселению из квартиры, которая была предоставлена Кооперативом для проживания члена. Сумма внесенного таким членом паевого взноса возмещается Кооперативом члену производится после внесения пая в принятый членом Кооператива без начисления процентов или каких-либо штрафных санкций.

5.7. В случае смерти члена Кооператива его наследники становятся членами Кооператива после оформления всех соответствующих документов и перехода права собственности на жилое помещение к наследникам.

6. Учет и отчетность Кооператива

6.1. Кооператив ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет в соответствии с законодательством РФ.

6.2. В Кооперативе ведет учет и хранение всей документации, подлежащей хранению в соответствии с законодательством.

7. Организация, оплата и дисциплина труда.

7.1. Все работы в Кооперативе выполняются его членами или работниками на основе гражданско-правовых или трудовых договоров и оплачиваются в порядке и размерах, определяемых Правлением Кооператива.

7.2. Продолжительность и распорядок рабочего дня в Кооперативе, порядок предоставления времени отдыха и другие вопросы деятельности работников Кооператива регулируются правилами внутреннего распорядка и действующим законодательством.

7.3. Все работы в Кооперативе осуществляются с соблюдением установленных правил норм техники безопасности, требований норм экологии и производственной санитарии.

7.4. Поощрение членов Кооператива и работников, состоящих в трудовых отношениях с Кооперативом, производится Правлением Кооператива в порядке и на условиях, разработанных документами внутреннего распорядка.

8. Порядок осуществления поручительства и привлечения заемных средств в Кооперативе.

8.1. В случае отсутствия у члена Кооператива достаточных средств для внесения пая, Кооператив вправе, по решению Правления Кооператива, предоставить такому члену под залог недвижимости либо при наличии поручительства от другого члена Кооператива. При этом обязательно заключение договора займа между членом Кооператива и Кооперативом в лице председателя. Порядок предоставления займа регулируется договором займа, настоящим Уставом и действующим законодательством РФ.

9. Реорганизация и ликвидация Кооператива.

- 9.1. Реорганизация Кооператива (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) проводится по решению Общего собрания, принятому единогласно всеми членами Кооператива.
- 9.2. Для проведения реорганизации решением Общего собрания создается реорганизационная комиссия из числа членов Кооператива, которая разрабатывает план реорганизации, составляет разделительный баланс и представляет эти документы на утверждение Общему собранию.
- 9.3. Ликвидация Кооператива возможна:
 - по решению Общего собрания;
 - по решению суда;
 - в связи с несостоятельностью (банкротством) Кооператива.
- 9.3.1. Общее собрание Кооператива либо принявший решение о его ликвидации орган назначает по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, ликвидационную комиссию и определяет в соответствии с законодательством порядок и сроки его ликвидации.
- 9.3.2. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Кооператива.
- 9.3.3. Ликвидационная комиссия через органы печати уведомляет всех заинтересованных лиц о ликвидации Кооператива и определяет сроки, в течение которых кредиторы могут предъявить свои требования ликвидационной комиссии.
- 9.3.4. Ликвидационная комиссия принимает и тщательно проверяет все предъявленные требования кредиторов, выявляет дебиторскую задолженность, консолидирует имущество Кооператива.
- 9.3.5. После удовлетворения всех признанных требований кредиторов в очередности, установленной законодательством, оставшаяся часть имущества Кооператива, за исключением имущества неделимого фонда, распределяется между членами Кооператива, если возможно это имущество разделить.
- 9.3.6. Если имущество общего пользования не может быть разделено, то, с согласия членов Кооператива, оно продается с публичных торгов, а вырученная от продажи имущества сумма распределяется между членами Кооператива пропорционально их паевым взносам.
- 9.3.7. Имущество неделимого фонда передается организации со схожими целями или благотворительной организации по решению ликвидационной комиссии, основанному на положениях Устава.
- 9.3.8. Ликвидация Кооператива считается завершенной, а Кооператива – ликвидированным после внесения записи о ликвидации в единый государственный реестр юридических лиц.

