

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания
Членов ЖСК №1
От «___» _____ 2014 года
Председатель ЖСК № 1
_____ Т.А. Курилина



УСТАВ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА №1

(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

г. Кимры Тверской области

2014 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив № 1, именуемый в дальнейшем "Кооператив" организован в г. Кимры Тверской области на основании решения Кимрского городского Совета народных депутатов от 20 сентября 1963 г. № 261. Устав Кооператива (предшествующая редакция) был зарегистрирован Постановлением Главы администрации г. Кимры Тверской области от 24.04.2002 г.

1.2. Жилищно-строительный кооператив № 1 внесен в Единый государственный реестр юридических лиц от 15.12.2002 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН 1026901671940).

1.3. Настоящая "Новая редакция Устава" принята на общем собрании членов Кооператива (протокол от 09 ноября 2013 г.) в соответствии с Гражданским Кодексом РФ и Жилищным Кодексом РФ.

1.4. Полное официальное наименование на русском языке:

Жилищно-строительный кооператив № 1.

Краткое наименование на русском языке: ЖСК № 1 .

1.5. Местонахождение (юридический адрес) ЖСК- 1: Российская Федерация, 171505, Тверская обл., г. Кимры, Савеловский проезд, дом 6, кв. 42.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

2.1. ЖСК № 1 организован в 1963 г. в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом (МКД) № 6 по Савеловскому проезду г. Кимры Тверской области.

2.2. Предметом деятельности Кооператива являются:

- строительство многоквартирного дома, а с момента окончания строительства обеспечение надлежащего технического, противопожарного и санитарного содержания общего имущества в МКД, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в МКД (далее - общее имущество); состав общего имущества определяется общим собранием собственников помещений в МКД;

- обеспечение возможности пользования коммунальными услугами всем жителям МКД;

- заключение от имени собственников помещений, в их интересах и за их счет договоров на содержание и ремонт общего имущества в МКД и договоров на обеспечение жителей дома коммунальными услугами:

холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение; контроль за выполнением заключенных договоров и осуществление полного и своевременного расчета по ним;

- обеспечение выполнения собственниками Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и принадлежащей территорией (далее - Правила)

- организация технического обслуживания и ремонта дома;

- проведение работ по благоустройству и озеленению, поддержанию чистоты и порядка на территории ЖСК № 1, проведение противопожарных мероприятий;

- обеспечение исполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах Кооператива на содержание и ремонт общего имущества в МКД соразмерное их доле в праве общей собственности на общее имущество, путем внесения обязательных платежей (членских взносов) членами Кооператива и целевых поступлений остальными собственниками помещений, не являющихся членами Кооператива в виде платы за содержание и ремонт общего имущества, платы за коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт;

- взыскание убытков, причиненных Кооперативу, в том числе его членами;

- участие в качестве члена (учредителя) в Ассоциациях, Союзах и иных организациях, объединяющих собственников жилья в многоквартирных домах;

- защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Кооператива (по правоотношениям, вытекающим из членства в Кооперативе);

- иные виды деятельности, которые Кооператив вправе осуществлять в соответствии с действующим законодательством; лицензируемыми видами деятельности Кооператив вправе заниматься после получения соответствующей лицензии;

- представление общих интересов членов Кооператива в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, арбитражных судах, в союзах и ассоциациях, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

3. СТАТУС КООПЕРАТИВА

3.1. Кооператив является добровольным объединением граждан на основе членства, которые в целях удовлетворения своих потребностей в жилье, собственными средствами участвовали в строительстве МКД, а также граждан и/или юридических лиц, приобретших право собственности на жилые и нежилые помещения в уже построенном МКД по различным законным основаниям (по договорам купли-продажи или дарения, по праву наследования по закону или по завещанию и т.д.).

3.2. Все члены Кооператива, выплатившие паевой взнос полностью приобрели право собственности на жилое помещение в МКД и долю в праве общей собственности на общее имущество в МКД, которая пропорциональна размеру общей площади квартиры. Все собственники продолжают участвовать своими средствами в совместном управлении всем комплексом недвижимого имущества в МКД, обеспечении содержания этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах

распоряжения общим имуществом в этом доме, а Кооператив принимает на себя функции по управлению МКД.

3.3. Кооператив является некоммерческим юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, может иметь угловой штамп и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке, счета в банках, другие реквизиты юридического лица.

3.4. Кооператив создан и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), других законодательных и иных нормативных актов. На Кооператив не распространяется Закон о потребительской кооперации (ст.2 Федерального закона от 19.06.1992 г. № 3085-1).

3.5. Кооператив создан без ограничения срока деятельности.

3.6. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Кооператива не отвечают по обязательствам Кооператива.

3.7. Кооператив руководствуется в своей деятельности настоящим уставом и действующим законодательством.

3.8. Кооператив, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Кооператив вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, предусмотренную законодательством лишь для достижения уставных целей, ради которых он создан. Доходы, получаемые Кооперативом от предпринимательской деятельности используются по решению общего собрания его членов на цели, предусмотренные уставом.

3.9. Кооператив имеет права и несет обязанности в соответствии с целями и предметом своей деятельности согласно настоящему уставу и ЖК РФ.

4. СРЕДСТВА КООПЕРАТИВА

4.1. Паевые взносы всеми членами Кооператива выплачены полностью.

4.2. *Средства Кооператива, обеспечивающие ведение им уставной деятельности состоят из:*

- **вступительных взносов.** Вступительный взнос уплачивается не позднее 3 календарных дней с момента принятия решения Общим собранием членов Кооператива об удовлетворении заявления лица о приеме в члены Кооператива. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания членов Кооператива и на момент принятия настоящего устава составляет:

500 рублей для лиц, приобретших право собственности на жилое помещение в порядке наследования;

5 000 рублей для лиц, приобретших право собственности на жилое помещение в порядке заключения договора (купли-продажи, дарения, мены).

Размер вступительных взносов подлежит ежегодной индексации, что не требует внесения изменений в настоящий Устав.

- **обязательных платежей в виде членских взносов членов Кооператива** на управление МКД, его содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД и оплату коммунальных услуг;

- **целевых поступлений собственников помещений, не являющихся членами Кооператива** в виде их обязательных платежей на управление многоквартирным домом, его содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД и оплату коммунальных услуг;

- **иных взносов** всех собственников помещений, направленных на финансирование срочных ремонтных работ, ликвидацию аварий, а также работ, обеспечивающих безопасность проживания и его комфортность;

- **доходов** от коммерческой (предпринимательской) деятельности Кооператива, направленных на осуществление целей и задач, ради которых он создан;

- **бюджетных субсидий** для обеспечения эксплуатации общего имущества в МКД, проведения текущего и капитального ремонта, предоставления отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

- **прочих поступлений.**

4.3. На основании решения общего собрания членов Кооператива в нем могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом. Порядок образования и расходования специальных фондов определяется общим собранием членов Кооператива.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА

5.1. Кооператив вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление МКД договоры;

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, специальные взносы, а также расходы на другие уставные цели;

- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД;

- заключать от имени собственников помещений, в их интересах и за их счет договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД и договоры на оказание коммунальных и прочих услуг и контролировать их выполнение;

- владеть и самостоятельно распоряжаться средствами Кооператива;

- самостоятельно осуществлять содержание и ремонт общего имущества в МКД, вводя в штатное расписание Кооператива профессии рабочих и должности специалистов, привлекаемых на основе трудовых и гражданско-правовых договоров;

- осуществлять предпринимательскую деятельность в целях получения дополнительных средств для содержания Кооператива;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Кооператива действия, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в МКД;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Кооперативу;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Кооператива работы и предоставляющим Кооперативу услуги;
- страховать общее имущество и имущество Кооператива в страховых организациях;
- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в МКД, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в МКД;
- обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия их должностных лиц, нарушающих права Кооператива;
- требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных Кооперативу убытков в результате неисполнения собственниками помещений в МКД обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов;
- осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом.

5.2. Кооператив обязан:

- осуществлять управление многоквартирным домом обеспечивающее благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме;
- действуя от имени, в интересах и за счет всех собственников помещений в МКД выступать заказчиком и заключать договоры на работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту инженерных систем и строительных конструкций жилого дома, на работы по благоустройству территории, обеспечению коммунальных и прочих услуг и контролировать их выполнение; при этом Кооператив не заключает с членами Кооператива никаких посреднических договоров, в том числе договоров поручения, агентских договоров, договоров комиссии;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав собственников помещений владеть, пользоваться и в установленных законодательством пределах распоряжаться общим имуществом в МКД;

- представлять законные интересы собственников помещений в МКД, связанные с управлением общим имуществом в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления;

- обеспечить свободный доступ к информации о своей деятельности по управлению МКД в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным правительством РФ.

- вести реестр членов Кооператива;

- нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим уставом.

6. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ

6.1. Членство в Кооперативе возникает у собственника помещения в МКД (физическое лицо, достигшее возраста 16 лет/юридическое лицо), на основании заявления о вступлении в Кооператив.

6.2. Членство в Кооперативе и выход из него является добровольным.

6.3. Для вступления в члены Кооператива собственник помещения должен представить в правление Кооператива следующие документы:

- заявление;

- подлинник и копию документа, подтверждающего право собственности на помещение;

6.4. При вступлении в члены Кооператива собственник помещения уплачивает вступительный взнос. При выходе члена из Кооператива вступительный взнос не возвращается. Сумма и порядок уплаты вступительного взноса определяется решением общего собрания членов Кооператива в соответствии с п. 4.2 настоящего Устава.

6.5. Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива. Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива.

6.6. В случае невнесения собственником помещения вступительного взноса в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня принятия решения о приеме в члены ЖСК, заявление о приеме в члены ЖСК аннулируется, правоотношения между собственником помещения и ЖСК по поводу приема в члены ЖСК прекращаются. При этом Председатель Правления ЖСК в течение 5 (пяти) рабочих дней направляет собственнику помещения уведомление об аннулировании его заявления и прекращении правоотношений по поводу его приема в члены ЖСК.

В том случае, если указанный собственник помещения вновь пожелает вступить в члены ЖСК, он обязан подать новое заявление о приеме в члены ЖСК в порядке, установленном настоящим Уставом. Общее собрание членов ЖСК вправе отказать в приеме в члены ЖСК по мотивам, связанным с аннулированием ранее поданного им заявления о приеме в члены ЖСК.

6.7. Членство в Кооперативе собственника помещения прекращается:

- на основании личного письменного заявления о выходе из членов Кооператива, которое подается в правление Кооператива;
- с момента прекращения права собственности члена Кооператива на помещение в МКД;
- с момента принятия общим собранием членов Кооператива решения об исключении из членов Кооператива;
- с момента ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива;
- в случае ликвидации Кооператива;
- в случае смерти члена Кооператива.

6.8 Основаниями для исключения из Кооператива являются:

- несоблюдение устава Кооператива;
- несоблюдение решений общего собрания членов Кооператива;
- действия (бездействие), наносящие ущерб Кооперативу, членам Кооператива и собственникам помещений жилого дома.

Собственник, исключенный из членов Кооператива, может быть вновь принят в члены Кооператива на общих основаниях, но не ранее, чем через один год со дня принятия решения об исключении его из членов Кооператива.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

7.1. Член Кооператива на основании письменного заявления имеет право:

- предъявлять требования к Кооперативу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- получать от правления Кооператива информацию о деятельности Кооператива в порядке и в объеме, которые установлены настоящим уставом, обжаловать в судебном порядке решения правления и общего собрания.

7.2. Член Кооператива имеет право на основании письменного заявления ознакомиться со следующими документами:

- устав Кооператива, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Кооператива;
- реестр членов Кооператива;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Кооператива, сметы доходов и расходов Кооператива на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива;
- документы, подтверждающие права Кооператива на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Кооператива, заседаний правления и ревизионной комиссии Кооператива;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Кооператива;
- техническая документация на МКД и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные решениями общего собрания членов Кооператива внутренние документы Кооператива.

7.3. Член Кооператива обязан:

- соблюдать гражданское и жилищное законодательство, ЖК РФ, положения настоящего Устава и Правила, утвержденные общим собранием членов Кооператива;
- предоставить правлению Кооператива достоверные сведения, позволяющие идентифицировать его и осуществлять с ним связь, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД и своевременно информировать правление Кооператива об их изменении;
- обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности;
- соблюдать установленные нормативы и технические требования по содержанию, использованию и реконструкции помещений и объектов инженерной инфраструктуры или их частей без нанесения ущерба общему имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников;
- возмещать ущерб имуществу других собственников, либо общему имуществу Кооператива, нанесенный им самим, лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения данного собственника;

- вносить членские взносы в виде обязательных платежей по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, оплате коммунальных услуг, а также нести иные расходы, связанные с уставной деятельностью Кооператива, установленные решением общего собрания членов Кооператива, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за прошедшим месяцем. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие членские взносы, уплачивают пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно;

- использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников пользующихся данными объектами;

- обеспечить доступ уполномоченным членам ЖСК № 1 либо третьим лицам (подрядчикам) в помещения, принадлежащие собственнику, в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, а также восстановления, ремонта или предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу или имуществу любого собственника;

- собственники помещений, расположенных на 5-х этажах многоквартирного дома, обязаны обеспечить наличие точки слива на батареях для обеспечения выполнения работ по спуску воздуха в момент запуска работы внутридомовой системы отопления либо наладки работы внутридомовой системы отопления

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания помещений и придомовой территории;

- предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

- принимать активное участие в проведении работ по коллективной уборке придомовой территории ЖСК № 1 («субботник»), о дате и времени проведения которых определяется Правлением. В случае невозможности участия в «субботнике» предоставить заявление в Правление и внести компенсационную выплату в размере, установленном Правлением.

7.4. Член Кооператива, систематически не исполняющий или ненадлежащим образом исполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Кооператива, может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном законодательством, а также может быть исключен по решению общего собрания членов Кооператива из его членов сроком не менее чем на один год.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ КООПЕРАТИВА

8.1. Органами управления Кооператива являются общее собрание членов Кооператива, правление Кооператива.

8.2. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляет правление Кооператива.

8.3. В период между созывами годовых общих собраний членов Кооператива для решения неотложных задач и хозяйственных вопросов, входящих в компетенцию общего

собрания членов Кооператива, могут созываться собрания уполномоченных членов Кооператива и/или собрания старших по подъездам в МКД. Решение об избрании этих органов, представляющих интересы членов Кооператива, и утверждении Положения, определяющего порядок их избрания, их полномочия, обязанности и материальное стимулирование принимает общее собрание членов Кооператива.

8.4. Органом контроля Кооператива является ревизионная комиссия (ревизор).

9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

9.1. Общее собрание членов Кооператива является высшим органом управления Кооператива. Созыв, проведение и принятие решений общего собрания осуществляются в порядке, установленном настоящим Уставом и законом.

9.2. К компетенции общего собрания относятся:

- внесение изменений в устав Кооператива и дополнений к нему или утверждение устава в новой редакции;
- принятие решения о выборе управляющей компании и заключении с ней договора управления МКД или о найме профессионального управляющего, определении его полномочий и заключении с ним трудового договора;
- принятие решений о реорганизации или о ликвидации Кооператива, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- прием в Кооператив новых членов;
- принятие решения по пункту 8.3 настоящего Устава;
- избрание членов правления и ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий;
- утверждение годового отчета о деятельности правления Кооператива;
- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;
- утверждение смет доходов и расходов Кооператива на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- установление размера обязательных платежей и взносов для всех собственников помещений и вступительных взносов для членов Кооператива;
- утверждение порядка ознакомления членов Кооператива и не являющихся членами Кооператива собственников помещений в МКД с внутренними документами Кооператива, предусмотренными ЖК РФ, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Кооператива;
- утверждение положения о ревизионной комиссии (ревизоре) Кооператива;

- утверждение порядка образования и использования специальных фондов Кооператива, в том числе резервного, страхового, на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования доходов от предпринимательской (коммерческой) деятельности Кооператива;
- принятие решений о страховании имущества Кооператива и общего имущества в МКД;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД, отчета о выполнении такого плана;
- рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива;
- принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка наемного персонала Кооператива, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Кооператива, предусмотренных настоящим уставом, и решениями общего собрания членов Кооператива;
- определение размера вознаграждения членов правления Кооператива, в том числе председателя правления;
- принятие Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

9.3. Общее собрание членов Кооператива имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Кооператива.

10. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

10.1. Кооператив обязан ежегодно проводить годовое общее собрание своих членов.

10.2. Годовое общее собрание членов Кооператива проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года. Уведомление о проведении годового общего собрания членов Кооператива размещается на информационных досках в каждом подъезде не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В отдельных исключительных случаях в указанный срок уведомление о проведении общего собрания членов Кооператива может быть направлено некоторым членам Кооператива заказным письмом или вручено им под роспись. Персональный состав таких членов определяет правление Кооператива.

В уведомлении о собрании должно быть указано:

- дата, место, время проведения данного собрания;

- повестка дня данного собрания;

- порядок (место и время) предварительного ознакомления с информацией, документами и/или материалами, которые будут представлены на данном собрании для принятия решения или утверждения.

10.3. Общее собрание членов Кооператива не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

10.4. Общее собрание членов Кооператива правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Кооператива или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Кооператива.

10.5. Общее собрание членов 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 присутствующих членов Кооператива.

10.6. В случае, если при проведении общего собрания членов Кооператива путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в п.10.4 настоящего устава кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Кооператива с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования. Сообщение о дате окончания приема оформленных в письменной форме решений членов Кооператива по вопросам, поставленным на голосование размещается в доступных для всех жителей дома местах не позднее чем за десять дней до начала приема этих решений.

10.7. В решении члена Кооператива по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о члене Кооператива, участвующем в голосовании;

- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в МКД;

- количество голосов, которым обладает член Кооператива, пропорциональное его доле в праве общей собственности на общее имущество в этом доме;

- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

10.8. Решения по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания (о реорганизации и ликвидации Кооператива, о получении заемных средств или банковских кредитов, об использовании доходов от коммерческой деятельности), принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Кооператива. Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Кооператива или их представителей.

10.9. Внеочередное общее собрание членов Кооператива может быть созвано по инициативе любого члена Кооператива. Инициатор созыва внеочередного общего

собрания членов Кооператива обязан в сообщении о его проведении указать сведения о себе, а также соблюсти порядок и сроки сообщения всем членам Кооператива, установленные настоящим уставом.

10.10. Решение общего собрания членов Кооператива, принятое в порядке, предусмотренном настоящим уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Кооператива, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

11. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА

11.1. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляется правлением. Правление Кооператива вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива и компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

11.2. Правление Кооператива избирается общим собранием из числа членов Кооператива на срок не более двух лет в количестве до 8 человек.

11.3. Правление избирает из своего состава председателя.

11.4. Членом правления Кооператива не может являться лицо, с которым Кооператив заключил договор управления МКД, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Кооператив заключил указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Кооператива. Член правления не может совмещать свою деятельность в правлении с работой в Кооперативе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Кооператива.

11.5. Правление является исполнительным органом Кооператива, подотчетным общему собранию членов Кооператива.

11.6. В обязанности правления входят:

- обеспечение соблюдения в Кооперативе действующего законодательства и требований настоящего устава;

- контроль за своевременным и обязательным внесением всеми членами Кооператива членских взносов;

- составление смет доходов и расходов Кооператива на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление их для утверждения общему собранию членов Кооператива;

- формирование состава информации о деятельности Кооператива, соблюдение порядка, способа и сроков ее раскрытия, в соответствии со "Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", утвержденным правительством РФ ;

- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД;

- решение вопроса о заключении с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Кооператива, безвозмездных, т. е. без дополнительного вознаграждения, соглашений (договоров) о их долевом участии в общих расходах на управление домом, содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД и оплату коммунальных и прочих услуг;
- ведение реестра членов Кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- представительство Кооператива;
- наем и увольнение рабочих и специалистов для обслуживания и ремонта общего имущества в МКД и придомовой территории;
- хранение проектной и технической документации на многоквартирный дом, своевременное внесение в нее изменений и дополнений в порядке, установленном законодательством;
- выдача членам Кооператива необходимых справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- рассмотрение заявлений и жалоб членов Кооператива;
- решение вопроса о возмещении ущерба, причиненного общему имуществу в МКД;
- созыв и организация проведения как общего собрания членов Кооператива так и общего собрания собственников помещений;
- принятие решения о проведении субботника, назначение компенсационной выплаты за неучастие в субботнике, оповещение о времени проведения субботника.
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего устава.

11.7. В период между созывами общих собраний членов Кооператива, правление имеет право принимать решения по хозяйственным вопросам, входящим в компетенцию общего собрания, если их решение связано с необходимостью выполнения срочных ремонтных работ или устранения аварий и предотвращения нанесения возможного ущерба имуществу Кооператива и/или его членов. О принятом решении правление докладывает на очередном общем собрании членов Кооператива и отражает принятое решение по этому вопросу в протоколе.

11.8. Очередное заседание правления созывается председателем в сроки, установленные на предыдущем заседании правления.

11.9. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Кооператива. Решение правления оформляется протоколом и подписывается председателем правления и секретарем заседания правления.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

12.1. Председатель правления Кооператива является выборным должностным лицом и избирается из числа членов правления на срок не более двух лет. Председателю правления ежемесячно выплачивается вознаграждение в виде заработной платы, размер которой определяется общим собранием членов Кооператива.

12.2. Председатель правления:

- без доверенности выступает от имени Кооператива, подписывает финансовые документы, принимает обязательства, открывает и закрывает счета Кооператива в банках, выдает доверенности;
- обеспечивает выполнение решений правления;
- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Кооператива, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
- заключает договоры от имени Кооператива;
- совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;
- организует ведение бухгалтерского и налогового учета и отчетности;
- утверждает штатное расписание Кооператива в пределах финансовых средств, предусмотренных в годовой смете доходов и расходов Кооператива;
- самостоятельно принимает на работу по трудовым договорам работников и заключает гражданско-правовые договоры с физическими лицами для выполнения уставных задач Кооператива;
- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка наемного персонала Кооператива, положение об оплате труда работников, иные внутренние документы, предусмотренные настоящим уставом;
- без доверенности осуществляет иные юридические действия от имени Кооператива на основании решений общего собрания и правления Кооператива в соответствии с их компетенцией.

12.3. Председатель правления Кооператива может иметь заместителей. Заместители председателя правления Кооператива назначаются из числа членов правления распоряжением председателя правления Кооператива. Один из заместителей председателя правления Кооператива наделяется правом исполнять обязанности председателя в его отсутствие.

12.4. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Кооператива или его правлением.

12.5. Председатель правления при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах Кооператива добросовестно и разумно.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) КООПЕРАТИВА

13.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Кооператива не более, чем на три года, в количестве до 4 человек.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Кооператива. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

13.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Кооператива, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры (их супруги).

13.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Председатель ревизионной комиссии или ревизор должен иметь экономическое или бухгалтерское образование.

13.4. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Кооператива.

Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Кооператива.

13.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Кооператива несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим уставом и положением о ревизионной комиссии.

13.6. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проверяет выполнение правлением Кооператива и председателем правления решений общих собраний членов Кооператива, законность сделок, совершенных правлением от имени Кооператива; сохранность имущества Кооператива;

- осуществляет ревизии финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже чем один раз в год, а также проводит внезапные ревизии по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Кооператива либо по требованию большинства членов правления Кооператива;

- представляет общему собранию членов Кооператива заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива; заключение представляется общему собранию членов Кооператива только после ознакомления с ним правления Кооператива;

- представляет общему собранию членов Кооператива заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов Кооператива о своей деятельности;

- контролирует своевременность рассмотрения правлением и его председателем заявлений членов Кооператива.

13.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Кооператива и/или его членов, либо при выявлении злоупотреблений членами правления Кооператива и/или председателем правления своими полномочиями, ревизионная комиссия (ревизор) вправе созвать внеочередное общее собрание членов Кооператива, либо обратиться в надзорные органы или в суд.

13.8. По решению правления Кооператива или по инициативе общего собрания членов Кооператива для проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива могут быть привлечены независимый аудитор или ревизор.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА

14.1. Реорганизация Кооператива (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) проводится по решению общего собрания членов Кооператива в порядке, который установлен гражданским законодательством.

14.2. По решению общего собрания членов Кооператив может быть преобразован в Товарищество собственников жилья.

14.3. Кооператив ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего собрания членов Кооператива в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме или в связи с принятием собственниками помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом, а также по решению суда.

14.4. При ликвидации Кооператива имущество, находящееся в его собственности, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Кооператива в порядке, устанавливаемом общим собранием членов Кооператива.