

ЗАРЕГИСТРИРОВАН

Инспекцией Министерства Российской
Федерации по налогам и сборам по
Приморскому району Санкт-Петербурга
Решение № _____
от « _____ » _____ 200__ г.

Начальник ИМНС РФ по Приморскому
району Санкт-Петербурга

УТВЕРЖДЕН

Собранием уполномоченных
Жилищно-строительного кооператива
№ 1268

27 ноября 2002 г.

Протокол № 4

Председатель собрания

(А.М.Петров)

Секретарь собрания

(Т.А.Лаврентьева)

Копия верна

Заместитель руководителя

ИМНС РФ по Приморскому району

Санкт-Петербурга

Службы II ранга

Воронов Ю.Н.



207584616 УСТАВ

Жилищно-строительного кооператива

№ 1268

(в новой редакции)

г. Санкт-Петербург
2002 г.

Жилищно-строительный кооператив № 1268, именуемый в дальнейшем Кооператив, зарегистрированный Управлением ЖСК Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов по книге регистрации от 17 августа 1987 г. за № 1446, является некоммерческой организацией - потребительским кооперативом, созданным на основании решения Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов от 27 апреля 1987 г. № 310/3 с целью удовлетворения жилищно-бытовых потребностей членов Кооператива.

1. Наименование и место нахождения Кооператива

1.1. Наименование Кооператива:

Полное официальное наименование - Жилищно-строительный кооператив № 1268.

Сокращенное официальное наименование - ЖСК № 1268.

1.2. Место нахождения Кооператива:

197372, Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 20, корпус 3.

Почтовый адрес, по которому с ним осуществляется связь:

197372, Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 20, корпус 3, квартира 1а.

2. Цель и предмет деятельности Кооператива

2.1. Кооператив является добровольным объединением граждан на основе членства с целью удовлетворения жилищно-бытовых потребностей членов Кооператива, совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2.2. Предметом деятельности Кооператива является:

1) эксплуатация и ремонт жилых домов, инженерных коммуникаций и других объектов общего имущества;

2) распределение между членами Кооператива обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

3) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества Кооператива, выступая заказчиком при заключении договоров, контрактов, соглашений с юридическими и физическими лицами на работы по содержанию, эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий, сооружений и придомовых территорий;

4) обеспечение коммунальными услугами членов Кооператива;

5) обеспечение соблюдения членами Кооператива и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

6) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

7) получение и использование на нужды Кооператива в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

8) представление общих интересов членов Кооператива в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

9) защита прав и интересов членов Кооператива.

2.3. Для достижения целей, ради которых создан Кооператив, он вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной настоящим Уставом.

2.4. Кооператив может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества Кооператива;

2) строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества;

3) сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, находящегося в собственности Кооператива, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания и улучшения общего имущества;

4) иными видами хозяйственной деятельности, предусмотренными настоящим Уставом.

2.5. Деятельность, ведение которой требует лицензирования, может осуществляться Кооперативом после получения соответствующей лицензии.

2.6. По решению общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности Кооператива, после внесения обязательных платежей в соответствии с законодательством Российской Федерации используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Кооператива, указанным в настоящем Уставе, либо частично распределяются между членами Кооператива.

3. Правовой статус Кооператива

3.1. Кооператив является некоммерческой организацией, не считающей основной задачей получение прибыли, и вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых он создан.

3.2. Кооператив осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом. Кооператив действует на принципах самофинансирования, самокупаемости и самоуправления.

3.3. Кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, угловой штамп, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица, ведет самостоятельный баланс.

3.4. Кооператив имеет право от своего имени заключать договоры, приобретать имущественные и неимущественные права, нести обязанности, выступать истцом и ответчиком в арбитражном суде, суде и третейском суде.

3.5. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Государство не отвечает по обязательствам Кооператива, а Кооператив не отвечает по обязательствам государства.

Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Кооператива отвечают по обязательствам Кооператива и несут риск убытков, связанных с деятельностью Кооператива, в пределах, предусмотренных настоящим Уставом.

3.6. Кооператив создается без ограничения срока деятельности.

4. Права и обязанности Кооператива

4.1. Кооператив имеет право:

- 1) совершать любые сделки, отвечающие целям и задачам Кооператива, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу;
- 2) организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Кооператива, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности, если ее наличие предусмотрено действующим законодательством;
- 3) определять бюджет Кооператива на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию недвижимого имущества, благоустройство территории, проведение технической инвентаризации, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные действующим законодательством и настоящим Уставом;
- 4) устанавливать на основе принятого годового бюджета Кооператива размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена Кооператива в соответствии с долей его участия;
- 5) выполнять работы и оказывать услуги членам Кооператива;
- 6) пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- 7) продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Кооператива в связи с физическим и моральным износом;
- 8) выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества;
- 9) с согласия общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Кооператива, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, оформляя соответствующую документацию в установленном порядке;
- 10) получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек, их дальнейшей эксплуатации, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами и нормами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках, оформляя разрешительную документацию в установленном порядке;
- 11) с согласия общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
- 12) в случае неисполнения членами Кооператива их обязанностей по участию в общих расходах предъявить им в судебном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, настоящим Уставом или общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных);
- 13) совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Кооператива.

4.2. Кооператив обязан:

- 1) обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;
- 2) выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- 3) обеспечивать выполнение всеми членами Кооператива их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;
- 5) выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензию на право заниматься соответствующим видом деятельности, если ее наличие предусмотрено действующим законодательством, производить своевременную оплату их услуг;
- 6) обеспечивать соблюдение интересов всех членов Кооператива при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между ними издержек по содержанию и ремонту общего имущества;
- 7) пресекать действия третьих лиц, препятствующих реализации права владения и пользования членами Кооператива общим имуществом;
- 8) представлять интересы членов Кооператива в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами в случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом;
- 9) выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

5. Средства Кооператива

5.1. Средства Кооператива состоят из:

- вступительных, паевых и иных взносов членов Кооператива;
- обязательных платежей членов Кооператива и собственников жилых помещений, не являющихся членами Кооператива, на содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- доходов от хозяйственной деятельности Кооператива, направленных на осуществление целей и задач Кооператива;
- установленных государственных и муниципальных дотаций, передаваемых жилищно-строительным кооперативам на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда и на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;
- прочих поступлений.

5.2. По решению общего собрания (собрания уполномоченных) Кооператив может образовывать специальные фонды (страховой, капитального ремонта, текущих расходов, развития Кооператива), используемые на цели, соответствующие предусмотренным в настоящем Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных).

6. Членство в Кооперативе.

Права и обязанности членов Кооператива

6.1. Членом Кооператива может быть каждый гражданин, достигший 16-летнего возраста, изъявивший желание и способный принимать участие в осуществлении целей и задач Кооператива.

6.2. Граждане принимаются в члены Кооператива общим собранием (собранием уполномоченных) на основании личного заявления, которое подается в правление Кооператива. Правление вносит в повестку дня ближайшего общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) вопрос о приеме заявителя в члены Кооператива. На организационные расходы по оформлению документации заявитель уплачивает вступительный взнос в размере, установленном общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных).

6.3. Интересы несовершеннолетних в Кооперативе представляют их родители, усыновители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних производится с согласия органа опеки и попечительства.

6.4. Споры по делам, возникающих из членских отношений, разрешаются органами управления Кооператива в порядке, установленном настоящим Уставом, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством, - судом.

6.5. Член Кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, предоставленную ему Кооперативом, приобретает право собственности на указанную квартиру.

6.6. Собственникам квартир в доме Кооператива принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

6.7. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

6.8. Доля члена Кооператива в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества и других общих расходах. Доля участия члена Кооператива пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в доме Кооператива, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов Кооператива (собрании уполномоченных).

6.9. Доля участия члена Кооператива - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных).

6.10. Член Кооператива - собственник жилого помещения, вправе по своему усмотрению выйти из Кооператива. При этом он не освобождается от обязанностей по содержанию имущества, находящегося в общем пользовании, и на основании заключенного с ним договора вносит на расчетный счет Кооператива платежи на содержание и ремонт общего имущества в размере, установленном общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных).

6.11. Член Кооператива имеет право:

1) проживать со своей семьей в предоставленной ему квартире в доме Кооператива;

- 2) добровольно выйти из Кооператива;
- 3) с согласия общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) получить освободившуюся квартиру в домах Кооператива в случае нужды в улучшении жилищных условий;
- 4) с согласия общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) передать свой пай любому постоянно проживающему совместно с ним совершеннолетнему члену семьи;

5) произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение, в том числе в доме государственного, муниципального или частного жилищного фонда, либо на жилой дом (часть дома), принадлежащий гражданину на праве собственности, в порядке, установленном действующим законодательством;

При обмене кооперативной жилой площади на другую площадь в доме жилищного или жилищно-строительного кооператива равные суммы паенакоплений взаимно передаются членами кооперативов.

Разница в паенакоплениях должна быть внесена вновь принятым членом в соответствующий кооператив, а бывшим членом получена от этого кооператива.

6) с согласия правления Кооператива сдать внаем часть занимаемого им помещения, а при временном выезде семьи - все жилое помещение. Отказ правления Кооператива может быть обжалован в судебном порядке.

7) при полной выплате пая вносится - распоряжаться по своему усмотрению без согласования с органами управления и другими членами Кооператива принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением, в том числе продавать, дарить, завещать, сдавать внаем или в аренду, совершать иные сделки, не противоречащие закону;

8) участвовать в деятельности Кооператива как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля Кооператива;

Лица, имеющие судимость за хищения, взяточничество и другие корыстные преступления, не могут быть избраны председателем или членом правления Кооператива, председателем или членом ревизионной комиссии Кооператива, а также занимать другие руководящие должности и должности, связанные с материальной ответственностью.

9) вносить предложения по совершенствованию деятельности Кооператива, устранению недостатков в работе его органов;

10) в установленном порядке получать субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг;

11) получать информацию о работе Кооператива, органов его управления и контроля;

12) знакомиться с данными финансового учета, отчетности и другой документацией Кооператива;

13) пользоваться льготами и преимуществами, предусмотренными для членов Кооператива;

14) производить через расчетный счет Кооператива оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных);

15) обжаловать в судебном порядке решения органов управления Кооператива, нарушающие его законные права и интересы;

16) осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

6.12. Член Кооператива обязан:

- 1) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных), правления и ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива;
 - 2) соблюдать действующие правила пользования жилыми помещениями;
 - 3) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
 - 4) содержать занимаемое им жилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
 - 5) не совершать действий, нарушающих интересы Кооператива и его членов, исполнять взятые на себя обязательства по отношению к нему;
 - 6) использовать жилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом или решением общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных);
 - 7) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
 - 8) обеспечить доступ третьих лиц к частям жилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
 - 9) соблюдать установленные нормативы и технические требования по содержанию, использованию, перестройке и модернизации помещений и объектов инженерной инфраструктуры или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других членов Кооператива при наличии соответствующего разрешения органов архитектуры и градостроительства;
- За самовольное переоборудование или перепланировку жилых помещений, виновный привлекается к административной ответственности.
- Владелец жилого помещения, допустивший самовольное переоборудование или перепланировку жилого или подсобного помещения, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.
- 10) возместить за свой счет ущерб, нанесенный им самим лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими жилые помещения в соответствии с договором найма или аренды, имуществу других членов Кооператива либо общему имуществу;
 - 11) своевременно производить оплату предоставленных коммунальных услуг, а также нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями или арендаторами;
 - 12) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, вносить паевые и иные взносы, а также специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных);

В случае неоплаты указанных расходов в течение трех месяцев со дня принятия решения общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных) на сумму задолженности начисляется пеня в размере 1 процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Временное отсутствие члена Кооператива или фактическое неиспользование им жилого помещения, либо отказ от пользования имуществом общего пользования

зования не являются основанием для освобождения члена Кооператива полностью или частично от участия в общих расходах на содержание или ремонт общего имущества, включая внесение платежей и сборов.

Денежные средства, внесенные членом Кооператива в виде платежей или сборов, являются имуществом Кооператива и учитываются на индивидуальном лицевом счете члена Кооператива. Выбывающим или исключенным из членов Кооператива эти средства не возвращаются.

13) в течение трех месяцев после утверждения общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных) ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов;

14) нести субсидиарную ответственность по обязательствам Кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса;

15) нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

7. Прекращение членства в Кооперативе

7.1. Членство в Кооперативе прекращается в случаях:

- 1) добровольного выхода из Кооператива;
- 2) прекращения права собственности на жилое помещение в связи с его отчуждением другому лицу;
- 3) исключения из Кооператива;
- 4) смерти члена Кооператива;
- 5) ликвидации Кооператива.

7.2. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива по решению общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) в случаях:

- 1) неисполнения им без уважительных причин перед Кооперативом своих обязанностей, установленных настоящим Уставом;
- 2) невыполнения решений органов управления Кооператива;
- 3) невнесения в течение шести месяцев паевых и иных взносов, а также обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества и платы за предоставляемые Кооперативом коммунальные услуги;
- 4) систематического разрушения или порчи жилого помещения членом Кооператива или другими лицами, за действия которых он отвечает, или использования жилого помещения не по назначению, либо систематического нарушения правил пользования жилым помещением, делающего невозможным для других проживание с ним в одной квартире или в одном доме, когда меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;

5) причинения Кооперативу материального ущерба, 200-кратно превышающего минимальный размер оплаты труда, установленный законом на момент причинения ущерба.

7.3. Член Кооператива не позднее чем за 30 дней должен быть извещен в письменной форме правлением Кооператива о причинах вынесения на общее собрание членов Кооператива (собрание уполномоченных) вопроса о его исключении из Кооператива и приглашен на указанное общее собрание (собрание уполномоченных), на котором ему должно быть предоставлено право высказать свое мнение. В случае отсутствия члена Кооператива без уважительной причины на общем собрании членов Кооператива (собрании уполномоченных) оно вправе принять решение о его исключении из Кооператива.

Решение общего собрания (собрания уполномоченных) об исключении из членов Кооператива может быть обжаловано в судебном порядке.

7.4. Член Кооператива, не являющийся собственником жилого помещения и исключенный из Кооператива, подлежит выселению в судебном порядке из занимаемого им жилого помещения со всеми проживающими с ним лицами без предоставления другого жилого помещения.

7.5. В случае исключения члена Кооператива, не являющегося собственником жилого помещения, за невозможностью совместного с ним проживания жилое помещение остается в пользовании проживающих с ним членов семьи при условии вступления одного из них в Кооператив.

7.6. Член Кооператива, являющийся собственником жилого помещения, не может быть выселен из принадлежащего ему жилого помещения по мотиву выхода или исключения его из Кооператива.

7.7. Член Кооператива не может быть выселен из занимаемого им жилого помещения, если он не исключен из Кооператива, кроме случаев, когда возникает необходимость освобождения квартиры с предоставлением другого жилого помещения на время капитального ремонта дома.

7.8. Члену Кооператива, выходящему или исключенному из Кооператива и не являющемуся собственником жилого помещения, выплачивается стоимость его пая, а освобождающееся жилое помещение предоставляется по решению общего собрания (собрания уполномоченных) члену Кооператива, нуждающемуся в улучшении жилищных условий, либо другому лицу, вновь принятому в члены Кооператива.

7.9. Размер пая вносится вновь принятым членом Кооператива не может быть меньше балансовой стоимости жилого помещения, предоставляемого в его пользование.

В случае, когда Кооператив еще не погасил предоставленный ему государственный кредит на строительство жилого дома, пая вносится вновь принятым членом Кооператива не может быть меньше паенакопления бывшего члена Кооператива.

7.10. Возвращение стоимости пая вносится бывшему члену Кооператива производится после внесения пая вносится вновь принятым членом Кооператива, но не позднее чем через три месяца со дня подачи заявления о выходе из Кооператива или со дня исключения из Кооператива.

7.11. Пай умершего члена Кооператива, а в случае полной выплаты пая вносится - принадлежавшая ему на праве собственности квартира переходят к его наследникам в установленном законом порядке.

Наследник умершего члена Кооператива имеет право быть принятым в члены Кооператива. Такому наследнику не может быть отказано в приеме в члены Кооператива.

7.12. В случае, когда пай умершего члена Кооператива перешел к нескольким наследникам, общее собрание членов Кооператива (собрание уполномоченных) вправе принять в члены Кооператива нескольких наследников при условии наличия в квартире для каждого из них изолированного жилого помещения.

Наследники, проживавшие в квартире совместно с умершим членом Кооператива, имеют преимущественное право на вступление в члены Кооператива.

7.13. Наследнику, не принятому в члены Кооператива, выплачивается стоимость наследуемой им доли пая вносится умершего члена Кооператива.

7.14. Члены семьи умершего члена Кооператива, проживавшие совместно с ним, сохраняют право дальнейшего пользования жилым помещением в случае вступления одного из наследников в члены Кооператива.

7.15. Несовершеннолетние наследники пая умершего члена Кооператива, проживавшие совместно с ним в квартире, не могут быть выселены из занимаемо-

го помещения по мотиву выбытия наследодателя из Кооператива в связи со смертью. Их права и обязанности, связанные с пользованием квартирой, выполняются родителем, усыновителем, опекуном либо попечителем. По достижении 16-летнего возраста наследник приобретает право на вступление в члены Кооператива.

7.16. Наследство на квартиру, принадлежавшую умершему члену Кооператива на праве собственности, оформляется в соответствии с предусмотренными законом правилами.

7.17. В случае смерти гражданина - собственника жилого помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

8. Органы управления и контроля Кооператива

Органами управления и контроля Кооператива являются:

- общее собрание членов Кооператива (собрание уполномоченных);
- правление Кооператива;
- ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива.

9. Общее собрание членов Кооператива (собрание уполномоченных)

9.1. Высшим органом управления Кооператива является общее собрание его членов.

Кооператив вправе проводить общее собрание его членов в форме собрания уполномоченных. Нормы представительства и порядок избрания уполномоченных устанавливаются правлением Кооператива.

9.2. К исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) относится решение следующих вопросов:

- 1) принятие устава Кооператива и внесение в него изменений и дополнений;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации Кооператива;
- 3) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Кооператива его членам 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) установление размеров вступительного и паявого взносов, обязательных платежей на содержание и эксплуатацию недвижимого имущества, сроков и процедуры их взимания;
- 8) установление размера дополнительных взносов каждого члена Кооператива для покрытия образовавшихся убытков Кооператива, сроков и процедуры их взимания;
- 9) исключение из членов Кооператива;
- 10) вопросы, связанные с приемом в члены Кооператива и добровольного выхода из него;

- 11) введение ограничений на использование общего имущества;
- 12) избрание и досрочное переизбрание правления и ревизионной комиссии (ревизора), установление их численного состава;
- 13) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 14) образование специальных фондов Кооператива, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования;
- 15) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива;
- 16) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Кооператива, положения об оплате их труда;
- 17) определение размера вознаграждения членам правления Кооператива;
- 18) передача функций управления управляющей организации;
- 19) передача членом Кооператива своего пая постоянно проживающему с ним совершеннолетнему члену семьи;
- 20) предоставление члену Кооператива или членам его семьи, нуждающимся в улучшении жилищных условий, освободившейся квартиры в доме Кооператива.

9.3. Общее собрание (собрание уполномоченных) имеет право принимать решения по любым вопросам, отнесенным к компетенции правления и деятельности Кооператива в целом.

9.4. Годовое общее собрание членов Кооператива (собрание уполномоченных) созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов Кооператива (собрание уполномоченных) 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 (ревизора), органа местного самоуправления.

Каждый член Кооператива имеет один голос независимо от размера занимаемого им жилого помещения.

9.5. Уведомление о проведении общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории Кооператива, не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных). В уведомлении о проведении собрания указывается:

- по чьей инициативе созывается собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

Общее собрание членов Кооператива (собрание уполномоченных) не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

9.6. Общее собрание членов Кооператива (собрание уполномоченных) правомочно, если на нем присутствуют более половины членов (уполномоченных) Кооператива. В случае отсутствия на общем собрании (собрании уполномоченных) кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания (собрания уполномоченных).

Вновь назначенное общее собрание членов Кооператива (собрание уполномоченных) может быть созвано в срок не ранее двух и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

9.7. Общее собрание (собрание уполномоченных) ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов (уполномоченных) Кооператива.

9.8. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов (уполномоченных) Кооператива.

Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) в соответствии с подпунктами 1 - 9 пункта 9.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов присутствующих членов (уполномоченных) Кооператива.

9.9. Решения, принятые общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных), являются обязательными для всех членов Кооператива.

9.10. Любое действие, которое может быть предпринято согласно результатам голосования членов Кооператива на заседании общего собрания (собрания уполномоченных), может быть также осуществлено без созыва общего собрания (собрания уполномоченных) посредством письменного опроса членов Кооператива, которые должны быть предварительно уведомлены о проводимом мероприятии. Уведомления должны быть оформлены в соответствии с настоящим Уставом.

9.11. Протоколы общих собраний членов Кооператива (собраний уполномоченных) подписываются председателем и секретарем собрания, заверяются печатью Кооператива и хранятся в его делах постоянно.

10. Правление Кооператива

10.1. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляется правлением Кооператива. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных). Правление является исполнительным органом Кооператива, подотчетным общему собранию членов Кооператива (собранию уполномоченных).

10.2. Правление Кооператива избирается открытым голосованием общим собранием (собранием уполномоченных) из числа членов Кооператива в количестве не менее пяти человек на срок два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Кооператива либо в письменной, либо в устной форме на общем собрании членов Кооператива (собрании уполномоченных), созванном с целью избрания членов правления.

Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

10.3. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- 1) соблюдение Кооперативом действующего законодательства и требований настоящего Устава;
- 2) подготовка и заключение договоров от имени Кооператива, в том числе на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества;
- 3) систематический контроль за выполнением договоров на обслуживание и ремонт домов с оценкой соответствия реально предоставляемого качества обслуживания тому, который предусмотрен в договоре;

4) принятие необходимых мер и формирование штрафных санкций к организациям и предприятиям в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств;

5) оплата услуг, предоставляемых жилищными и коммунальными предприятиями в соответствии с заключенными договорами и с учетом предъявляемых штрафных санкций;

6) осуществление сбора обязательных платежей и взносов с членов Кооператива и собственников жилых помещений, не являющихся членами Кооператива, и контроля за их своевременным внесением, а также взыскание в установленном порядке задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;

7) составление и представление на утверждение общему собранию (собранию уполномоченных) годового бюджета Кооператива, отчетов об исполнении сметы расходов, ведение различных финансовых операций;

8) осуществление найма управляющего, квалифицированных рабочих и служащих по трудовому договору для оказания профессиональных услуг по обслуживанию недвижимого имущества Кооператива и увольнение их;

9) осуществление представительства Кооператива от имени и в интересах Кооператива без специального уполномочия во взаимоотношениях с третьими лицами;

10) осуществление управления недвижимым имуществом Кооператива или заключение договора на управление с организацией, предоставляющей услуги по управлению;

11) ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности Кооператива;

12) разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) правил внутреннего распорядка, правил пользования общим имуществом, должностных инструкций для обслуживающего персонала;

13) ведение списка членов Кооператива и их лицевых счетов;

14) созыв и организация проведения общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных);

15) разрешение членам Кооператива, не являющимся собственниками жилых помещений, сдавать внаем занимаемые ими жилые помещения;

16) выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

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

10.5. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных), проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

10.6. Правление Кооператива созывается его председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Все заседания правления открыты для посещения членами Кооператива.

10.7. Решения принимаются открытым голосованием большинством голосов присутствующих членов правления. Решения правления могут быть отменены только общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных).

10.8. Решения правления обязательны для исполнения всеми членами Кооператива и его работниками, заключившими трудовые договоры с Кооперативом.

10.9. Протоколы заседаний правления Кооператива подписываются председателем правления или его заместителем, заверяются печатью Кооператива и хранятся в его делах постоянно.

10.10. Правление ежегодно отчитывается на общем собрании членов Кооператива (собрании уполномоченных). Общее собрание (собрание уполномоченных) вправе потребовать отчета о деятельности отдельного члена правления.

10.11. Правление выбирает из своего состава председателя правления, заместителя (заместителей) председателя, секретаря.

10.12. Председатель правления Кооператива избирается на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) и правления Кооператива.

Председатель правления Кооператива имеет право:

- 1) руководить текущей деятельностью Кооператива;
- 2) давать указания и распоряжения всем должностным лицам Кооператива, обязательные для исполнения;
- 3) действовать без доверенности от имени Кооператива и подписывать платежные документы, договоры с обслуживающими организациями;
- 4) совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных);
- 5) принимать работников для обслуживания Кооператива и увольнять их;
- 6) разрабатывать и выносить на утверждение общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала, положение об оплате их труда;
- 7) осуществлять представительство от имени Кооператива в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях и предприятиях;
- 8) совершать иные действия в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

10.13. Председатель правления обязан добросовестно и разумно в пределах своей компетенции без доверенности действовать от имени и в интересах Кооператива.

10.14. Заместитель (заместители) председателя правления исполняет его обязанности и замещает его в периоды отсутствия. Председатель правления выдает своему заместителю (заместителям) соответствующую доверенность.

10.15. Секретарь правления ведет делопроизводство, хранит протоколы общих собраний членов Кооператива (собраний уполномоченных), заседаний правления Кооператива, направляет членам Кооператива письменные уведомления.

10.16. Председатель и члены правления выполняют свои обязанности за плату, размер которой определяется общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных).

10.17. Председатель правления Кооператива и члены его правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Кооператива, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

10.18. Председатель и члены правления несут ответственность перед Кооперативом за убытки, причиненные их действиями (бездействием). При этом не несут ответственность члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение Кооперативу убытков, или не принимавшие участие в голосовании.

10.19. Председатель правления и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков Кооперативу могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной

ответственности в соответствии с действующим законодательством.

11. Ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива

11.1. Контрольным органом Кооператива является ревизионная комиссия (ревизор), избранная общим собранием (собранием уполномоченных) из числа членов Кооператива в составе одного или не менее трех человек на срок два года.

11.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить председатель и члены правления Кооператива, а также их члены семьи и родственники.

11.3. Ревизионная комиссия, избранная из трех человек, избирает из своего состава председателя.

11.4. В обязанности ревизионной комиссии (ревизора) входят:

1) проведение плановой ревизии финансово-хозяйственной деятельности правления Кооператива не реже одного раза в год с участием, при необходимости, специалистов;

2) представление общему собранию членов Кооператива (собранию уполномоченных) заключений по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

3) отчет перед общим собранием членов Кооператива (собранием уполномоченных) о своей деятельности и финансовом состоянии Кооператива с докладом обо всех выявленных нарушениях;

4) проверка выполнения правлением решений общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных);

5) контроль своевременности рассмотрения правлением заявлений и жалоб членов Кооператива.

11.5. Ревизионная комиссия (ревизор) вправе присутствовать на заседаниях правления Кооператива с правом совещательного голоса, получать доступ к любой информации о финансово-хозяйственной и предпринимательской деятельности Кооператива, проводить внеплановые проверки по письменному запросу членов Кооператива.

11.6. Для получения непредвзятой информации к проверке может привлекаться независимый аудитор.

11.7. При возникновении существенной угрозы интересам Кооператива и его членов, либо при выявлении злоупотреблений должностных лиц Кооператива ревизионная комиссия (ревизор) обязана инициировать созыв внеочередного общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных).

11.8. Протоколы заседаний ревизионной комиссии Кооператива подписываются председателем ревизионной комиссии, заверяются печатью Кооператива и хранятся в его делах постоянно.

12. Реорганизация и ликвидация Кооператива

12.1. Реорганизация Кооператива (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) производится по решению общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

12.2. При реорганизации Кооператива вносятся соответствующие изменения в его Устав или принимается новый Устав.

12.3. При реорганизации Кооператива права и обязанности его членов переходят к правопреемнику в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, в которых должны содержаться положения о правопреемстве

по всем обязательствам реорганизованного Кооператива перед его кредиторами и должниками.

12.4. Члены реорганизованного Кооператива становятся членами вновь создаваемой организации.

12.5. Кооператив считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникшей организации (организаций).

При реорганизации Кооператива в форме присоединения к нему другой организации Кооператив считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенной организации.

12.6. Имущественные споры, возникающие при реорганизации Кооператива, рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством.

12.7. Ликвидация Кооператива осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

Ликвидация Кооператива влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

12.8. Кооператив может быть ликвидирован:

по решению общего собрания членов Кооператива (собрания уполномоченных) в случае физического уничтожения или разрушения многоквартирных домов, когда невозможно их восстановление или замещение;

по решению суда:

- по требованию государственного органа или органа местного самоуправления, которому право на предъявление такого требования предоставлено законом, в случае:

1) наличия грубых нарушений закона, допущенных при создании Кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

2) осуществления Кооперативом деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов;

3) по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- по требованию кредиторов в случае:

1) невыполнения членами Кооператива обязанности покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса Кооператива;

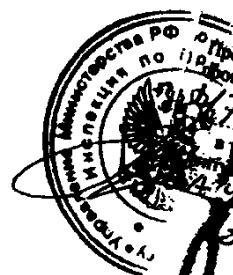
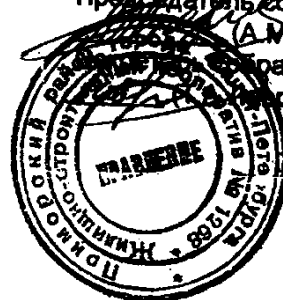
2) устойчивой финансовой несостоятельности Кооператива.

12.9. При ликвидации Кооператива как юридического лица сохраняются права его бывших членов на занимаемые ими жилые помещения.

12.10. Ликвидация Кооператива считается завершенной, а Кооператив - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

12.11. При ликвидации Кооператива имущество, оставшееся после всех расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Кооператива в равных долях.

В настоящем документе
пронумеровано, прошито
и скреплено печатью
17 (семнадцать) листов
Председатель собрания
(А.М.Петров)
Секретарь собрания
(И.А.Гуреньева)



Пронумеровано и
прошито
17 (семнадцать) листов
в том числе
14 листов

Р.К.И.И.С.
Зоронов К.Н.