

«УТВЕРЖДЕН»

Решением общего собрания членов
Жилищно-строительного кооператива №1258
Протокол №1\2016 от 29 июня 2016 г.

У С Т А В

Жилищно-строительного кооператива №1258

(Новая редакция)

Санкт-Петербург

2016

Статья 1.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Устав (в настоящей Новой редакции № 3) есть учредительный документ **Жилищно-строительного кооператива N 1258** (именуемого далее – "Кооператив"), созданного на основании распоряжения Исполнительного комитета Ленинградского городского совета № 1058-р от 08 августа 1986 года, прежний Устав которого принят общим собранием членов Кооператива 19 февраля 2005 года.

Настоящий Устав подлежит применению совместно с Жилищным кодексом РФ, иными законодательными и правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.

1.2. Кооператив является юридическим лицом, внесенным в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1037825016723.

1.3. Наименование Кооператива –

Жилищно-строительный кооператив № 1258.

Сокращенное наименование Кооператива – **ЖСК № 1258.**

1.4. Место нахождения Кооператива – 192177 Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, дом 31.

Почтовый адрес Кооператива – 192177 Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, дом 31, помещение 2-Н.

Статья 2.

ПРАВОВОЙ СТАТУС КООПЕРАТИВА

2.1. Кооператив является Потребительским кооперативом – некоммерческой организацией, созданной путем добровольного объединения собственников помещений для управления их общим имуществом в доме № 31 по Шлиссельбургскому проспекту в Санкт-Петербурге (именуемом далее – «Дом»).

2.2. Кооператив создан без ограничения срока деятельности и имеет:

2.2.1. имущественные и личные неимущественные права;

2.2.2. обособленное имущество, печать и бланки со своим наименованием;

2.2.3. расчетный и иные счета в банках;

2.2.4. самостоятельный бюджет.

2.3. Кооператив вправе быть истцом и ответчиком в судах.

2.4. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов и собственников помещений в Доме.

2.5. В связи с выплатой всеми членами Кооператива всех паевых взносов в полном объеме: положения о паевых взносах, содержащиеся в Гражданском кодексе РФ (именуемом далее – «ГК РФ») и Жилищном кодексе РФ (именуемом далее – «ЖК РФ») – применению не подлежат; на основании ЖК РФ на отношения собственности в Доме распространяются положения главы 6 ЖК РФ.

Статья 3.

ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

3.1. Предметом деятельности Кооператива является управление Домом.

3.2. Целями деятельности Кооператива установлены:

3.2.1. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.2. Предоставление коммунальных и иных услуг проживающим в Доме гражданам.

3.2.3. Надлежащее содержание общего имущества в Доме.

3.2.4. Решение вопросов пользования общим имуществом.

3.2.5. Согласования и установление порядка реализации прав собственников помещений по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим имуществом в Доме.

3.3. Для достижения своих целей Кооператив вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

На основании решения Правления Кооператива доход от хозяйственной деятельности Кооператива используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, организованные по решению Правления.

3.4. Для достижения поставленных целей Кооператив вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

3.4.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в Доме;

3.4.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Доме, реконструкцией и ремонтом существующих помещений;

3.4.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в Доме;

3.4.4. благоустройством и озеленением придомовой территории.

Для осуществления вида деятельности, требующего специального разрешения (лицензии), Кооператив обязан получить соответствующую лицензию.

Статья 4.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА

4.1. Права Кооператива.

4.1.1. Кооператив имеет право:

4.1.1.1. заключать в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами договор управления (обслуживания) Домом и иные договоры, обеспечивающие управление Домом, в том числе содержания и ремонта общего имущества в доме;

4.1.1.2. определять Бюджет на финансовый год;

4.1.1.3. устанавливать на основе принятого Бюджета Кооператива на очередной год размеры платежей для каждого собственника помещения в Доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество Дома; а в случае тарификации по количеству пользователей услугой – устанавливать плату по количеству фактически проживающих жильцов.

4.1.1.4. иметь в собственности помещения в Доме;

4.1.1.5. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, препятствующих собственникам помещений реализовывать права владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

4.1.1.6. представлять законные интересы собственников помещений Дома в отношениях с третьими лицами;

4.1.1.7. совершать любые сделки (заключать договоры), не запрещенные действующим законодательством с имуществом, принадлежащим Кооперативу;

4.1.1.8. реализовать иные права для достижения целей деятельности Кооператива.

4.1.2. В случае неисполнения собственниками помещений в Доме своих обязанностей по участию в общих расходах и (или) оплате коммунальных услуг Кооператив вправе требовать в судебном порядке принудительного возмещения ими обязательных платежей и взносов, а также полного возмещения убытков, связанных с неисполнением собственниками помещений своих обязанностей.

4.1.3. Кооператив имеет иные права в соответствии с законодательством РФ.

4.2. Обязанности Кооператива.

4.2.1. Кооператив Обязан:

4.2.1.1. выполнять требования законодательства РФ и настоящего Устава;

4.2.1.2. обеспечить надлежащее состояние общего имущества в Доме;

4.2.1.3. обеспечить оказание коммунальных услуг проживающим в Доме гражданам;

4.2.1.4. обеспечить выполнение всеми собственниками помещений в Доме, не являющихся членами Кооператива, обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на общее имущество, в том числе – путем заключения соответствующих договоров;

4.2.1.5. обеспечить соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом;

4.2.1.6. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом Дома или препятствующих этому;

4.2.1.7. представлять законные интересы собственников помещений в Доме, в том числе – в отношениях с третьими лицами.

4.2.2. Кооператив имеет иные обязанности в соответствии с законодательством РФ.

Статья 5.

ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

5.1. Основания и порядок приема собственников помещений в Доме в члены Кооператива:

5.1.1. Гражданин, желающий стать членом Кооператива, подает в Правление Кооператива заявление о приеме в члены Кооператива с указанием своих контактных данных (телефонов, адреса электронной почты, иных способов связи) и приложением надлежащим образом удостоверенных копий правоустанавливающих документов на квартиру в Доме, а также документа, удостоверяющего личность гражданина. При этом представление подлинников правоустанавливающих документов для удостоверения их копий на квартиру обязательно.

5.1.2. Заявление подается собственником лично или через его уполномоченного представителя в часы и дни приема Председателем Правления Кооператива, который под роспись знакомит кандидата в члены Кооператива с настоящим Уставом, условиями о размере, порядке и сроках внесения членских взносов, платежей за коммунальные услуги и на содержание общего имущества Дома и о последствиях нарушения условий платежей.

Председатель Правления не позднее ОДНОГО месяца вносит заявление кандидата в члены Кооператива на рассмотрение Правления. Решение Правления рассматривается и утверждается Собранием Кооператива.

С момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения Правления Собранием (пункт 2 статьи 121 ЖК РФ) кандидат становится членом Кооператива.

5.1.3. В случаях, когда жилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, последние обязаны на основе консенсуса уполномочить на участие в Кооперативе только ОДНОГО из них

5.1.4. Временное отсутствие, либо фактическое неиспользование собственником принадлежащего ему помещения и общего имущества Дома не лишает его прав и не освобождает его от обязанностей, связанных с принадлежащим ему имуществом в Доме и членством в Кооперативе, предусмотренных законодательством, настоящим Уставом и решениями органов управления Кооператива.

5.2. Основания и порядок прекращения членства.

5.2.1. Членство в Кооперативе прекращается:

подачей членом Кооператива лично или через его уполномоченного представителя Председателю Правления Кооператива в часы и дни его приема заявления о выходе из Кооператива с приложением копий удостоверяющих личность заявителя документов и (при необходимости) доверенности уполномоченного представителя;

исключением из Членов Кооператива решением Правления;

смертью члена Кооператива;

ликвидацией Кооператива как юридического лица;

по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.2.2. Член Кооператива вправе по своему усмотрению выйти из Кооператива.

При этом он не освобождается от обязанностей по оплате коммунальных услуг и содержанию общего имущества Дома и обязан в течение 10 дней заключить соответствующий договор с Кооперативом.

5.2.3. Моментом прекращения членства в Кооперативе является следующий день за днем подачи заявления о выходе из Кооператива или днем вышеуказанного соответствующего юридического факта.

5.4. Реестр членов Кооператива.

Организация ведения Реестра членов Кооператива производится Правлением. Реестр должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Кооператива и осуществлять с ними связь, а также сведения по принадлежащим им помещениям в Доме.

5.5. Права члена Кооператива:

5.5.1. участвовать лично или через своего представителя в Собраниях и деятельности Кооператива на основаниях и в порядке, предусмотренных настоящим Уставом;

- 5.5.2.** избирать и быть избранным в органы управления и контроля Кооператива;
- 5.5.3.** вносить предложения по вопросам деятельности органов управления и контроля Кооператива;
- 5.5.4.** получать информацию о работе органов управления и контроля Кооператива.
- через информационный стенд холла первого этажа Дома;
 - индивидуальным порядком путем подачи обращения или заявления Председателю Правления и (или) Председателю Ревизионной комиссии (Ревизору);
- 5.5.5.** знакомиться с документами Кооператива, подлежащими раскрытию в соответствии с действующим законодательством РФ и иными нормативными правовыми актами порядком и во время установленное Председателем Правления на основании подаваемого ему заявления;
- 5.5.6.** ежеквартально бесплатно получать информацию о состоянии своего лицевого счета;
- 5.5.7.** использовать общее имущество Дома в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования, и, в установленных ЖК РФ пределах;
- 5.5.8.** обжаловать любое решение органов управления и контроля Кооператива в порядке, установленном законодательством РФ;
- 5.5.9.** направлять заявления, предложения и обращения, требующие документального ответа, с соблюдением претензионного порядка, устанавливающего запрет на их подачу в иные органы до получения ответа Правления не позднее ДЕСЯТИ дней с момента их получения;
- 5.5.10.** реализовать иные права в соответствии с законодательством РФ.
- 5.6. Член Кооператива обязан:**
- 5.6.1.** соблюдать требования настоящего Устава;
- 5.6.2.** лично или через своего представителя принимать участие во всех Собраниях;
- 5.6.3.** выполнять решения органов управления и контроля Кооператива, принятые в пределах их компетенции и не нарушающие законы, иные правовые нормативные акты;
- 5.6.4.** не совершать действий, нарушающих интересы Кооператива и его членов, исполнять взятые на себя обязательства по отношению к нему;
- 5.6.5.** представлять Правлению подлинники правоустанавливающих документов на занимаемую квартиру и документы, удостоверяющие личность;
- 5.6.6.** при сдаче принадлежащего ему на праве собственности помещения внаем (аренду) в установленном законодательством РФ порядке письменно уведомлять в ПЯТИ дневный срок Правление Кооператива с приложением копии соответствующего договора. Факт передачи членом Кооператива принадлежащих ему помещений третьим лицам, по любым основаниям, не снимает с него бремени по содержанию его доли в общем имуществе в Доме, иных расходах Кооператива, и ответственности за возмещение ущерба, нанесенного имуществу Кооператива или его членов этими лицами;
- 5.6.7.** соблюдать установленные Кооперативом правила пользования и содержания общего имущества в Доме, а также требования санитарных, технических и иных норм, содержать в исправном состоянии почтовый ящик квартиры с надежным замком и ежедневно проверять его содержимое;;
- 5.6.8.** обеспечить доступ представителям Кооператива и (или) коммунальных служб в занимаемую квартиру для выполнения ремонта (обслуживания, осмотра) общего имущества Дома (сетей и оборудования) и контроля состояния помещения, а также проверки показаний счетчиков снабжения ресурсами (электроэнергией, холодной и горячей водой, тепловой энергии, газом) в порядке, установленном Правительством РФ;
- 5.6.9.** своевременно вносить платежи за потребление тепла, холодной и горячей воды, электроэнергии и других ресурсов, начисленных в соответствии с утвержденными Кооперативом тарифами;
- 5.6.10.** своевременно вносить платежи в специальные фонды Кооператива в соответствии с принятыми Правлением Кооператива в установленном порядке решениями о создании таких фондов (резервного, страхового, капитального ремонта и иных);
- 5.6.11.** своевременно вносить платежи, связанные с компенсацией ущерба, нанесенного им Кооперативу неисполнением или недобросовестным исполнением обязанностей члена Кооператива, в соответствии с решениями, принятыми в установленном порядке органами управления Кооператива;
- 5.6.12.** возмещать ущерб, причиненный имуществу других членов Кооператива и общему имуществу в Доме, нанесенный им лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещение в соответствии с договором найма (аренды), или

на основании какого-либо другого права, предоставленного членом Кооператива;

5.6.13. своевременно производить другие платежи, связанные с целями и задачами Кооператива, определенные органами его управления и не противоречащие законам, иным правовым актам и настоящему Уставу;

5.6.14. представлять Правлению сведения о фактически проживающих в занимаемой квартире лицах с приложением подтверждающих документов;

5.6.15. соблюдать претензионный порядок при решении проблемных вопросов, когда претензия к органам Кооператива должна направляться и рассматриваться до обращения заявителя в органы власти;

5.6.16. исполнять иные обязанности, предусмотренные решениями Собрания членов Кооператива, законодательством РФ и нормативными актами Санкт-Петербурга.

Статья 6.

УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ В КООПЕРАТИВЕ

6.1. Органами Кооператива являются:

□ Общее собрание членов Кооператива (именуемое в настоящем Уставе также – «Собрание») – высший орган управления Кооперативом;

□ Правление и Председатель Правления Кооператива – постоянно действующие органы управления Кооператива;

□ Ревизионная комиссия (Ревизор) – орган контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива;

□ постоянно действующие комиссии Кооператива, функции, состав и порядок деятельности которых определяются соответствующими Положениями об этих комиссиях.

6.2. Органы Кооператива вправе осуществлять функции и решать вопросы, отнесенные к их компетенции настоящим Уставом, внутренними документами Кооператива и законодательством РФ.

6.3. Общее собрание членов Кооператива.

6.3.1. Высшим органом управления Кооператива является Собрание.

6.3.2. Решения, принятые Собранием, оформляются протоколом.

6.3.2. Компетенция Собрания.

6.3.2.1. К компетенции Собрания относятся:

6.3.2.1.1. внесение изменений и дополнений в Устав Кооператива;

6.3.2.1.2. избрание членов Правления и досрочное прекращение их полномочий;

6.3.2.1.3. избрание членов Ревизионной комиссии (Ревизора) и досрочное прекращение их полномочий;

6.3.2.1.4. утверждение Отчета Ревизионной комиссии, Отчета Правления за прошедший финансовый год;

6.3.2.1.5. утверждение решений Правления о приеме новых членов Кооператива;

6.3.2.1.6. решение о реорганизации Кооператива;

6.3.2.1.7. решения о ликвидации Кооператива и назначении Ликвидационной комиссии (Ликвидатора);

6.3.2.1.8. утверждение Промежуточного ликвидационного баланса Кооператива;

6.3.2.1.9. утверждение Ликвидационного баланса Кооператива;

6.3.2.1.10. утверждение Положений о постоянно действующих комиссиях Кооператива.

6.3.2.2. По решению Правления Собрание по любому вопросу его компетенции может быть проведено в форме совместного присутствия членов Кооператива, очно-заочного голосования или путем проведения заочного голосования (опросным путем или с использованием Системы в соответствии с ЖК РФ).

6.3.3. Право созыва Собрания.

6.3.3.1. Собрание созывается Председателем Правления Кооператива. Годовое Собрание проводится не позднее ТРЕХ месяцев после завершения финансового года. Все остальные Собрания являются внеочередными.

Повестка дня годового Собрания должна включать вопросы, отнесенные к его

компетенции.

Предложения по кандидатурам членов Правления, Ревизионной комиссии (Ревизора) и Постоянно действующих комиссий, подаются членами Кооператива Председателю Правления в письменном виде не позднее, чем за ПЯТНАДЦАТЬ дней до проведения Собрания. Правление вправе предложить свои кандидатуры для избрания в члены Правления, Ревизионную комиссию (Ревизора) и Постоянно действующую комиссию.

К предложениям о кандидатурах для избрания в органы Кооператива должно быть приложено письменное согласие выдвигаемых лиц.

6.3.3.2. Внеочередное Собрание должно быть созвано Председателем Правления Кооператива по его усмотрению или в срок не более ТРИДЦАТИ дней по требованию –

6.3.3.2.1. Правления Кооператива.

6.3.3.2.2. Группы членов Кооператива, обладающих в совокупности ТРИДЦАТЬЮ и более процентами голосов от общего числа голосов членов Кооператива.

6.3.3.2.3. Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива.

6.3.3.3. Требование о проведении внеочередного Собрания по требованию группы членов Кооператива должно быть вручено в письменном виде Председателю Правления Кооператива под роспись либо направлено Кооперативу заказным почтовым отправлением и содержать сведения о фамилиях, именах и отчествах, контактных телефонах инициаторов Собрания, а также предлагаемые ими для обсуждения вопросы повестки дня. Отказ Председателя Правления от приема требования или уклонения от созыва Собрания недопустим.

6.3.4. Уведомление о проведении Собрания размещается Председателем Правления на информационной доске первого этажа каждого подъезда Дома не позднее, чем за ДЕСЯТЬ дней до даты проведения Собрания и должно обязательно содержать следующую информацию –

- об инициаторе созыва Собрания (при проведении внеочередного Собрания);
- форме проведения Собрания (путем совместного присутствия членов Кооператива или проведением заочного голосования);
- повестке дня Собрания;
- порядке голосования (поднятием руки или с использованием бюллетеней);
- времени, дате и месте проведения Собрания (при проведении Собрания в форме совместного присутствия);
- времени начала и окончания приема бюллетеней при проведении Собрания заочным голосованием.

6.3.5. Порядок организации и проведения Собрания.

Собрание не вправе выносить на обсуждение и принимать решения по вопросам, не указанным в уведомлении о проведении Собрания.

6.3.6. При проведении собрания в форме совместного присутствия членов Кооператива производится регистрация участников Собрания одним из членов Правления или Ревизионной комиссии, согласно Реестру членов Кооператива. По результатам регистрации определяется наличие (отсутствие) кворума для проведения Собрания. Не состоящие в Кооперативе лица допускаются для присутствия на Собрании по решению Председателя Правления Кооператива.

Собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Кооператива и (или) их представители, обладающие более чем 50 % голосов от их общего числа. При отсутствии кворума Правление назначает новую дату и время проведения собрания (в пределах от ДВУХ до ДВАДЦАТИ суток после первоначального созыва Собрания) или организует его в очно-заочной форме.

В дальнейшем решении Собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Собрания, оформленных в письменной форме решений членов Кооператива по вопросам, поставленным на голосование).

Собрание ведет Председатель Правления, его заместитель, а при их отсутствии член правления. Протокол Собрания ведет член Правления или секретарь, избранный Собранием.

Функции Счетной комиссии для подсчета голосов исполняет Ревизионная комиссия и, при необходимости, дополнительно избранные Собранием члены Кооператива.

6.3.7. Порядок голосования

Каждый член Кооператива на Собрании обладает:

одним решающим голосом;

количеством голосов, пропорциональных его доле в праве на общее имущество всех собственников квартир Дома, в случаях, особо определяемых решением Правления Кооператива.

Право на участие в Собрании реализуется членом Кооператива как лично, так и через своего представителя.

Член Кооператива вправе в любое время заменить своего представителя на Собрании или лично принять участие в Собрании.

Представитель может быть отозван членом Кооператива, лично явившимся на собрание и на месте зарегистрировавшем отзыв своего представителя.

Представитель члена Кооператива на Собрании действует на основании доверенности, составленной в письменной форме, которая должна содержать сведения о представляемом и представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные).

6.3.8. Проведение Собрания в форме заочного голосования (опросным путем) и очно-заочного голосования.

6.3.8.1. Собрание может быть проведено без совместного присутствия членов Кооператива путем заочного голосования – передачей Правлению заполненных и подписанных бюллетеней с письменным выражением решений членов Кооператива по вопросам, поставленным на голосование.

6.3.8.2. Бюллетень для заочного голосования должен предусматривать:

- фамилию, имя, отчество члена Кооператива;
- количество его голосов, равное размеру его доли в праве общей собственности на общее имущество всех собственников квартир Дома;
- три поля для голосования «За», «Против», «Воздержался» по каждому поставленному на голосование вопросу повестки дня;
- поле для контактных данных (телефонов, адреса электронной почты, иных способов связи);
- поле подписи члена Кооператива.

6.3.8.3. Бюллетень для голосования считается недействительным при –

- передаче бюллетеня Правлению Кооператива после окончания установленного времени приема бюллетеней для голосования;
- заполнения более одного поля возможных вариантов голосования;
- незаполненных полей фамилии, имени, отчества или возможных вариантов голосования.

6.3.8.4. Протокол Собрания в форме заочного голосования является документом, свидетельствующим о принятии решений Собранием по вопросам повестки дня.

6.3.8.5. Принявшими участие в Собрании членов Кооператива, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются члены Кооператива, решения которых получены до даты окончания их приема.

6.3.9. Порядок принятия решений Собранием.

Собрание считается правомочным, если в нем приняло участие более половины членов Кооператива. Решение Собрания считается принятым, если за него проголосовало более половины членов Кооператива, принявших участие в голосовании, за исключением решения о ликвидации Кооператива.

Решение Собрания о ликвидации Кооператива, считается принятым, если за него проголосовало более трех четвертей присутствовавших на Собрании членов Кооператива.

6.3.10. Порядок доведения принятых Собранием решений до членов Кооператива.

Решения Собрания (в том числе – принятых путем заочного голосования) в виде выписок из протокола Собрания доводятся до членов Кооператива и всех собственников помещений Дома путем размещения на информационных стендах в холлах первого этажа всех подъездов Дома и официальном сайте Кооператива в сети Интернет.

6.3.11. Порядок финансирования расходов по проведению собраний членов Кооператива.

Смета Кооператива на год должна включать расходы на проведение годового общего собрания членов Кооператива.

Расходы на организацию, созыв и проведение внеочередных общих собраний членов Кооператива несут их инициаторы, которым по решению такого собрания могут быть компенсированы эти расходы за счет Резервного фонда.

6.4. Правление Кооператива.

6.4.1. Правление является коллегиальным исполнительным органом Кооператива, подотчетным Собранию.

Деятельность Правления является открытой, отвечающей принципу единоначалия и персональной ответственности.

Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Кооператива и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Собрания и Председателя Правления.

6.4.2. Правление избирается из числа членов Кооператива, имеющих образование не ниже среднего специального, Собранием в составе не менее ТРЕХ и не более СЕМИ человек на срок ПЯТЬ лет.

Кандидатуры членов Правления предлагаются членами Кооператива или Правлением в порядке, установленном Уставом.

Ограничения для членов Правления:

членом Правления не может быть физическое лицо, полномочия которого в качестве депутата любого уровня, судьи, адвоката, нотариуса, следователя, прокурора или другого работника правоохранительных органов, муниципального (государственного) служащего, члена коллегиального органа юридического лица были прекращены в установленном законом (внутренним документом юридического лица) порядке за совершение проступков, несовместимых с его профессиональной деятельностью;

члены Правления не вправе быть избранными в состав иных органов, комиссий, каких-либо обособленных образований Товарищества;

совмещение деятельности членов Правления с иной трудовой, предпринимательской, преподавательской, научной и иной деятельностью – разрешается и не ограничивается;

члены Правления не должны иметь задолженности по уплате Коммунальных платежей на дату его выдвижения.

При выбытии члена Правления из его состава по любой причине на ближайшем Собрании производятся выборы на вакантное место на срок до окончания полномочий Правления.

По решению Собрания полномочия Правления или отдельных его членов могут быть досрочно прекращены.

Правление из своего состава избирает Председателя, который должен иметь высшее образование, заместителя Председателя и секретаря Правления сроком на ПЯТЬ лет.

По решению Правления полномочия заместителя Председателя и секретаря Правления могут быть досрочно прекращены.

6.4.3. Компетенция Правления:

6.4.3.1. распределение обязанностей членов Правления, установление размера и порядка их вознаграждения;

6.4.3.2. формирование и утверждение Бюджета Кооператива на финансовый год;

6.4.3.3. установление размера вступительных и членских взносов, обязательных платежей (в том числе – за жилищные, коммунальные услуги и на содержание общего имущества) членов Кооператива и собственников квартир Дома;

6.4.3.4. контроль за своевременным внесением членами Кооператива и собственниками квартир Дома установленных обязательных платежей и взносов, а также за поступлениями денежных средств из иных источников, предусмотренных Бюджетом Кооператива, принятие эффективных мер по их взысканию при невнесении в установленные сроки;

6.4.3.5. принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

6.4.3.6. принятие решения об участии Кооператива в иных юридических лицах и прекращении участия в них;

6.4.3.7. создание филиалов и открытие представительств Кооператива, не являющихся юридическими лицами;

6.4.3.8. принятие решения о привлечении к материальной ответственности членов и работников Кооператива, собственников помещений Дома за ущерб, причиненный Кооператива;

6.4.3.9. согласование проведения ремонтных работ в Доме в соответствии с действующим законодательством;

6.4.3.10. принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Кооператива его членам или третьим лицам;

6.4.3.11. учет и ведение Перечня общего имущества собственников помещений Дома, введение ограничений на его использование;

6.4.3.12. установление границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерных систем как с внешними поставщиками коммунальных и

иных ресурсов, так и с собственниками квартир Дома;

6.4.3.13. обеспечение технического и иного контроля работ и услуг, получаемых Кооперативом в соответствии с заключенными договорами;

6.4.3.14. образование специальных фондов Кооператива (в том числе – резервного, на восстановление и проведение ремонта дома, иных) и установление порядка их формирования и использования;

6.4.3.15. принятие решения о форме проведения Собраний (в форме совместного присутствия членов Кооператива, очно-заочного голосования или заочного голосования), рассмотрение заявлений о приеме в члены Кооператива и установление размера вступительного и членских взносов;

6.4.3.16. ведение Реестра членов Кооператива и Реестра собственников квартир Дома, делопроизводства;

6.4.3.17. организация, ведение и обеспечение сохранности архива Кооператива;

6.4.3.18. информирование членов Кооператива о текущей деятельности Кооператива, в том числе – о принятых Правлением и Собранием решениях;

6.4.3.19. рассмотрение поступающих обращений, заявлений и жалоб на членов Кооператива и иных лиц в пределах своей компетенции в срок не более ДЕСЯТИ суток с направлением заявителю обоснованного письменного ответа;

6.4.3.20. установление особого неблагоприятного статуса для членов Кооператива и собственников квартир Дома – Должников по оплате коммунальных услуг и содержания общего имущества Дома, в том числе – создание для них климата неприязни и общественного осуждения, отказа в реализации их прав (бесплатных услуг обслуживающих организаций; частичным или полным ограничением предоставления коммунальных и жилищных услуг) в соответствии с настоящим Уставом, иных мер социального порицания;

6.4.3.21. выполнение иных обязанностей, вытекающих из законов, иных правовых актов и решений Собрания.

Правление Кооператива несет ответственность перед Кооперативом за убытки, причиненные общему имуществу собственников помещений Дома его виновными действиями (бездействием). Основания и порядок ответственности Правления определяются действующим законодательством.

6.4.4. Порядок организации и ведения заседания Правления.

Решения Правления принимаются на заседаниях Правления и оформляются протоколом, подписываемым Председателем Правления и секретарем, назначенным Председателем Правления из числа членов Правления, присутствующих на заседании.

Заседания Правления созываются его Председателем не реже ОДНОГО раза в месяц. Заседание Правления правомочно, если на нем присутствует БОЛЕЕ ПОЛОВИНЫ его членов.

При голосовании по любому вопросу, рассматриваемому Правлением, каждый член Правления обладает одним голосом независимо от обязанностей, возложенных на него, как на члена Правления.

Решение Правления считается принятым, если за него проголосовало БОЛЕЕ ПОЛОВИНЫ его членов.

При заседании Правления в нечетном составе его членов голос Председателя Правления или заместителя Председателя Правления (при отсутствии Председателя Правления) является решающим.

6.4.5. Председатель Правления.

6.4.5.1. Председатель Правления организует и обеспечивает выполнение решений Правления и руководит работниками Кооператива. По решению Правления одним из его членов с Председателем Правления заключается от имени Кооператива срочный трудовой договор и выплачивается вознаграждение в виде заработной платы.

6.4.5.2. Председатель Правления осуществляет функции:

6.4.5.2.1. без доверенности действует от имени Кооператива в пределах своей компетенции;

6.4.5.2.2. представляет интересы Кооператива во всех организациях и органах власти;

6.4.5.2.3. распоряжается имуществом Кооператива, включая его денежные средства, в объеме, установленном Бюджетом Кооператива;

6.4.5.2.4. заключает от имени Кооператива договоры, в том числе – трудовые

договоры с работниками Кооператива;

6.4.5.2.5. подписывает платежные и иные документы во исполнение Бюджета;

6.4.5.2.6. выдает доверенности;

6.4.5.2.7. открывает, управляет и закрывает расчетный счет и другие счета в банках;

6.4.5.2.8. единолично в пределах своей компетенции издает приказы, отдает распоряжения по вопросам оперативной деятельности Кооператива, обязательные для исполнения всеми работниками Кооператива и членами Правления;

6.4.5.2.9. определяет функции Заместителя Председателя Правления;

6.4.5.2.10. получает от членов Кооператива необходимую информацию, касающуюся выполнения ими обязательств перед Кооперативом;

6.4.5.2.11. организует бухгалтерский, налоговый и иные виды учета Кооператива;

6.4.5.2.12. несет ответственность за достоверность представляемой информации по всем вопросам деятельности Кооператива;

6.4.5.2.13. председательствует на заседаниях Правления и на Собраниях;

6.4.5.2.14. докладывает Правлению о поступивших обращениях, заявлениях и жалобах и направленных ответах на них;

6.4.5.2.15. исполняет функции заявителя при государственной регистрации вносимых в настоящий Устав изменений и внесении изменений в сведения о Кооперативе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц;

6.4.5.2.16. единоличным решением расходует денежные средства без ограничений на устранение аварийных ситуаций;

6.4.5.2.17. принимает и сдает дела Кооператива и все хранящиеся в Кооперативе документы при вступлении в должность и освобождении от должности;

6.4.5.2.18. осуществляет иные полномочия в соответствии с решениями Собрания и Правления, настоящим Уставом и законодательством РФ;

6.4.5.2.19. единолично и исключительно производит прием поступающей корреспонденции без права наделения кого-либо этой обязанностью;

6.4.5.2.20. при голосовании для принятия Правлением решения Председатель Правления обладает правом «Вето» на принятие решений по вопросам, изложенным в пунктах 6.4.3.1., 6.4.3.9., 6.4.3.10., 6.4.3.12., 6.4.3.13., 6.4.3.15., 6.4.3.19., 6.4.3.20. Устава.

6.4.6. При временном отсутствии Председателя, его функции, в установленных Правлением пределах, выполняет Заместитель.

6.4.7. Член Правления обязан:

добросовестно выполнять обязанности по выполнению порученных Председателем Правления функций и отдельные распоряжения Председателя Правления, в установленный им срок представлять доклад об их исполнении;

лично принимать участие в заседаниях Правления;

заблаговременно уведомлять любым доступным способом Председателя Правления о временной невозможности исполнять функции члена Правления и полученные задания в связи с болезнью, командировкой, отпуском или по иным уважительным причинам;

участвовать во всех плановых заседаниях Правления, немедленно прибывать по получению уведомления о чрезвычайном заседании Правления;

по каждому обсуждаемому вопросу повестки дня заседания Правления иметь и изложить свою мотивированную и обоснованную позицию;

являть собой пример исполнения обязанностей члена Кооператива;

6.4.8. Член Правления имеет право:

получать безусловный и неограниченный доступ к информации о деятельности Кооператива;

требовать на заседании Правления от Председателя Правления предоставления информации о результатах его деятельности по выполнению решений Правления, реализации Бюджета Кооператива и решений Собрания;

требовать созыва Правления в любое время;

получать за свою деятельность, осуществляемую в качестве члена Правления, вознаграждение и компенсации, размеры которых утверждаются решением Правления.

6.5. Ревизионная комиссия (Ревизор) Кооператива.

6.5.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива Собранием из числа членов Кооператива или иных лиц, преимущественно имеющих экономическое образование и (или) стаж работы на соответствующих должностях в финансовых, экономических, налоговых иных аналогичных органах (организациях), сроком избирается Ревизионная комиссия в количестве ТРЕХ членов или один Ревизор на срок ТРИ года.

При невозможности выполнения членом Ревизионной комиссии (ревизором) его обязанностей на ближайшем Собрании производятся выборы нового члена Ревизионной комиссии (Ревизора) на срок до окончания полномочий.

По решению Собрания полномочия членов Ревизионной комиссии (Ревизора) могут быть досрочно прекращены.

Член Ревизионной комиссии (Ревизор) не может являться одновременно членом Правления или работником Кооператива.

6.5.2. Обязанности Ревизионной комиссии (Ревизора):

6.5.2.1. проведение плановых ревизий финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже ОДНОГО раза в год, но не чаще одного раза в квартал.

6.5.2.2. предоставление Собранию Заключения по результатам плановых ревизий;

6.5.2.3. организация внеплановых проверок финансово-хозяйственной деятельности Кооператива (в том числе – по отдельным вопросам) по решению Правления, членов Кооператива (доля голосов которых составляет не менее 30 % от общего числа голосов членов Кооператива в совокупности);

6.5.2.4. рассмотрение поступающих обращений, заявлений и жалоб членов Кооператива и иных лиц в пределах своей компетенции в срок не более ТРИДЦАТИ суток с направлением заявителю обоснованного письменного ответа;

6.5.2.5. участие в инвентаризации имущества и обязательств Кооператива при смене Председателя Правления;

6.5.2.6. исполнение функции Счетной комиссии при проведении Собраний Кооператива;

6.5.2.7. отчет перед Собранием о своей деятельности.

6.5.3. По требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Председатель (члены) Правления, обязаны представить документы о своей деятельности и письменные объяснения.

6.5.4. Ревизионная комиссия (Ревизор) обязана созвать внеочередное Собрание для проведения выборов Председателя Правления когда в результате выбытия членов Правление лишилось возможности принимать решения в установленном настоящим Уставом порядке.

6.5.5. Распределение функциональных обязанностей членов Ревизионной комиссии осуществляется ее Председателем, который избирается простым большинством голосов из их числа.

6.5.6. После утверждения Собранием годового Отчета по результатам исполнения обязанностей Ревизионной комиссии (Ревизору) выплачивается единовременное вознаграждение в размере, равном месячному вознаграждению Председателя Правления Кооператива, которое распределяется Председателем Ревизионной комиссии среди ее членов.

В случае если в Ревизионную комиссию избран один член, то он именуется Ревизор и осуществляет свою деятельность единолично.

6.6. Постоянно действующие комиссии Кооператива создаются для изучения каких-либо проблем в жилищных и гражданских отношениях, формирования предложений органам Кооператива по решению этих проблем, реализации этих предложений.

Функции, компетенция, права и обязанности, порядок деятельности и отчетности Постоянно действующих комиссий Кооператива определяются соответствующими Положениями, которые утверждаются решением Собрания.

В состав членов Постоянно действующих комиссий должны избираться имеющие заслуженный авторитет, большой опыт самостоятельной деятельности, бойцовские качества, умение ведения переговоров и достижения компромисса члены Кооператива.

Статья 7

ИМУЩЕСТВО И ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КООПЕРАТИВА

7.1. Имущество Кооператива включают необходимые для осуществления его деятельности:

7.1.1. взносы, платежи, сборы и иные финансовые средства, поступающие от членов

Кооператива и собственников помещений Дома в фонды Кооператива;

7.1.2. дотации, компенсации и иные средства, поступающие от органов государственной власти в соответствии с действующим законодательством и связанные с содержанием общей собственности в Доме (за исключением компенсаций расходов членов Кооператива, связанных с содержанием их личного имущества и/или расходов, связанных с потреблением ими электроэнергии, холодной и горячей воды, тепла и иных ресурсов);

7.1.3. движимое и недвижимое имущество, находящееся в собственности Кооператива.

7.2. Не являются имуществом Кооператива:

7.2.1. платежи и иные средства, поступающие от членов Кооператива по оплате ими расходов, связанных с потреблением электроэнергии, холодной и горячей воды, тепла и других коммунальных ресурсов;

7.2.2. дотации, компенсации и иные средства, поступающие от органов государственной власти в соответствии с действующим законодательством в качестве компенсаций расходов членов Кооператива или собственников помещений Дома, связанных с содержанием их личного имущества и (или) расходов, связанных с потреблением ими электроэнергии, холодной и горячей воды, тепла и других ресурсов.

Статья 8.

УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ В КООПЕРАТИВЕ

8.1. Финансовый год устанавливается с 1 января по 31 декабря календарного года.

Кооператив ведет отдельный учет результатов деятельности, связанной с содержанием общего имущества Дома, и деятельности по обеспечению помещений Дома коммунальными и иными услугами.

Кооператив обязан вести бухгалтерский учет, налоговый, оперативный и иные виды учета, представлять отчетность в соответствии с законодательством РФ.

Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета, своевременное представление ежегодного Бюджета и Отчета Правления, а также сведений о деятельности Кооператива, представляемых членам Кооператива, кредиторам, органам исполнительной власти, внебюджетным фондам и в средства массовой информации несет Председатель Правления.

8.2. По месту нахождения Кооператива ведется и хранится вся документация Кооператива, в том числе:

8.2.1. Свидетельство о государственной регистрации Кооператива.

8.2.2. Устав Кооператива.

8.2.3. Изменения и дополнения Устава (в том числе – Новые редакции Устава), зарегистрированные в установленном порядке.

8.2.4. Технический паспорт Дома.

8.2.5. Реестр членов Кооператива.

8.2.6. Перечень общего имущества Дома.

8.2.7. Протоколы Собраний, в том числе – в форме заочного голосования.

8.2.8. Протоколы заседаний Правления.

8.2.9. Бюллетени для голосования.

8.2.10. Заключение Ревизионной комиссии и документы по результатам проверок Кооператива государственными органами.

8.2.11. Документы, подтверждающие права Кооператива на принадлежащее ему имущество.

8.2.12. Внутренние документы Кооператива.

8.2.13. Документы бухгалтерского и иных видов учета Кооператива.

8.2.14. Иные документы, предусмотренные действующим законодательством, решениями Собрания и Правления.

Правление Кооператива организует ведение и обеспечивает сохранность архива Кооператива. Сроки хранения документов в архиве определяются действующим законодательством, решениями Правления.

8.3. По требованию члена Кооператива Правление обязано бесплатно предоставить ему для ознакомления следующие документы:

8.3.1. протоколы Собраний и заседаний Правления;

8.3.2. Устав (зарегистрированные изменения и дополнения Устава, новые редакции Устава);

8.3.3. Бюджеты Кооператива и Отчеты Правления.

Порядок ознакомления с документами устанавливается Правлением.

Порядок представления требований и запросов, указанных в ЖК РФ и настоящем Уставе, Правлению –

- а) лично под роспись Председателю Правления;
- б) заказным письмом по почтовому адресу Кооператива.

Статья 9.

РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА

9.1. Кооператив по решению его членов может быть преобразован в товарищество собственников жилья в порядке, установленном действующим гражданским законодательством.

9.2. Кооператив может быть ликвидирован по основанию и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Статья 10.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. С момента государственной регистрации настоящей Новой редакции № 3 Устава прежний Устав в новой редакции (утвержден решением общего собрания членов Кооператива от 19 февраля 2005 года), считать утратившим силу.

10.2. Настоящая Новая редакция № 3, изменения и (или) дополнения настоящей Новой редакции № 3 Устава или очередная новая редакция Устава приобретают силу –

- для членов Кооператива – с момента их принятия;
- для третьих лиц – с момента их государственной регистрации.