

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Утвержден:
Решением общего собрания
Жилищно-строительного кооператива № 106
от «02» 11 2002 года



УСТАВ

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА № 106

Место нахождения: 170043; г. Тверь, ул. Королева, д. 28\18

Почтовый адрес: 170043; г. Тверь, ул. Королева, д. 28\18



Г. Тверь
2002 год

КОПИЯ ВЕРНА
Подлинник хранится в архиве Мэрии
г. Тверь, № 1 по Тверской области
2002 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ № 106, именуемый в дальнейшем Кооператив, является добровольным некоммерческим объединением граждан — собственников жилых помещений в доме № 28\18 по ул. Королева в г. Твери, созданным в целях использования жилого дома, совместного владения, пользования и распоряжения объектами общей собственности, эксплуатации, содержания и ремонта всего жилого дома.
- 1.2. В своей деятельности Кооператив руководствуется действующим гражданским законодательством Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Федеральным Законом «О товариществах собственников жилья», другими нормативными актами и настоящим Уставом.
- 1.3. Полное наименование Кооператива - ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ № 106
Сокращенное наименование Кооператива - ЖСК № 106.
Место нахождения Кооператива – 170043; г. Тверь, ул. Королева, дом 28\18
Почтовый адрес Кооператива – 170043; г. Тверь, ул. Королева, дом 28\18.
- 1.4. Кооператив является юридическим лицом, может иметь в собственности обособленное имущество, имеет самостоятельный баланс, счета в учреждениях банков, может от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде, совершать различного рода сделки, соответствующие его деятельности и в целях финансирования уставных задач. Права юридического лица Кооператив приобрел с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.
- 1.5. Кооператив имеет круглую печать с полным наименованием на русском языке, угловые и типовые штампы и бланки.
Кооператив несет ответственность по своим обязательствам собственными средствами и имуществом, на которые по законодательству может быть обращено взыскание.
Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Кооператива не несут ответственности по обязательствам Кооператива.
- 1.6. Кооператив является некоммерческой организацией.
Кооператив имеет право заниматься предпринимательской деятельностью, соответствующей его целям и задачам и необходимой для их достижения в порядке, предусмотренном действующим законодательством, а также создавать в этих целях хозяйственные общества или участвовать в них. Расходование средств, полученных в результате предпринимательской деятельности Кооператива производится не иначе как на цели и задачи Кооператива, определяемые настоящим Уставом.
- 1.7. Кооператив может являться участником Союза или Ассоциации, а также другой некоммерческой организации в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА.

- 2.1. Кооператив создан в целях осуществления его членами через Кооператив своих прав, собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом, совместного управления и обеспечения эксплуатации жилого дома, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в Кооперативе, для распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

2.2. Предметом деятельности Кооператива является:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом жилого дома;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, находящегося в собственности Кооператива, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания имущества Кооператива и улучшения данного имущества;
- обеспечение согласия членов Кооператива о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного, а также иного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере;
- обеспечение коммунальными услугами членов Кооператива;
- обеспечение выполнения членами Кооператива в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;
- заключение договоров строительного подряда с предприятиями, организациями, гражданами;
- организация выполнения ремонтно-строительных работ силами членов Кооператива;
- представление и защита общих интересов Кооператива в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

3. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ

- 3.1. Членами Кооператива могут быть как физические, так и юридические лица, ставшие собственниками жилых и нежилых помещений в доме № 28\18 по ул. Королева в г. Твери.
- 3.2. В случае если жилое или нежилое помещение в Кооперативе принадлежит на праве общей собственности нескольким физическим или юридическим лицам, каждое из этих лиц самостоятельно входит в состав Кооператива. Распоряжение, владение и пользование помещением, находящимся в общей собственности нескольких лиц, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством РФ.
- 3.3. Интересы несовершеннолетних и признанных в установленном законом порядке недееспособными членов Кооператива представляют их родители, опекуны и попечители.
- 3.4. Членство в Кооперативе прекращается с момента прекращения права собственности члена Кооператива на недвижимое имущество в связи с отчуждением недвижимого имущества либо по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательством.
- 3.5. Член Кооператива может доверить представление и защиту своих прав и интересов в Кооперативе своему представителю в порядке, установленном Гражданским законодательством и Внутренними правилами Кооператива.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

- 4.1. Член Кооператива имеет право:
 - 4.1.1. Участвовать в управлении делами Кооператива как лично, так и через своего представителя в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Уставом, присутствовать на общих собраниях членов Кооператива, принимать участие в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать при принятии решений.
 - 4.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Кооператива;
 - 4.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Кооператива, устранению недостатков в работе его органов;

- 4.1.4. Получать информацию о деятельности Кооператива и знакомиться с его финансовой и иной документацией в порядке, установленном настоящим Уставом;
- 4.1.5. Без согласования с другими членами Кооператива использовать принадлежащие члену Кооператива нежилые помещения по их назначению;
- 4.1.6. Входа и выхода или прохода через объекты общего пользования членов Кооператива для доступа в принадлежащее ему на праве собственности жилое или нежилое помещение. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на жилое помещение и не может быть прекращено, отменено Кооперативом, либо его членом.
- 4.1.7. Самостоятельно, без согласования с другими членами Кооператива, распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым или нежилым помещением.
- 4.1.8. Передавать нанимателю либо арендатору жилого или нежилого помещения на основании доверенности право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в Устав Кооператива.;
В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей члена Кооператива нанимателем или арендатором жилого или нежилого помещения ответственность перед Кооперативом несет собственник жилого или нежилого помещения.
- 4.1.9. На возмещение за счет средств Кооператива расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общей собственности, а также стоимости выполненных за свой счет работ, если Кооператив не исполняет взятых на себя обязательств;
- 4.1.10. Производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систем функционирования инженерных коммуникаций в порядке, установленном настоящим Уставом, действующим законодательством.
- 4.1.11. Получать информацию о деятельности Кооператива, состоянии его имущества и произведенных расходах в порядке, установленном настоящим Уставом.
- 4.1.12. Иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.
- 4.2. Член Кооператива обязан:
- 4.2.1. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Кооператива;
- 4.2.2. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории, а также иные предусмотренные законодательными актами и решением общего собрания членов Кооператива нормы
- 4.2.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества, пропорционально доле участия, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Кооператива.
Член Кооператива должен внести все обязательные платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему на праве собственности жилое или нежилое помещение другому лицу.
Член Кооператива не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу длительного не использования жилого или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общего пользования.
- 4.2.4. Содержать находящееся в его пользовании жилое или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

- 4.2.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами.
- 4.2.6. Самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Кооператива без соответствующего согласования с органами Кооператива.
- 4.2.7. Обеспечить доступ к частям жилого или нежилого 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.
Ущерб, который может понести в этом случае член Кооператива, должен быть ему возмещен за счет средств Кооператива.
- 4.2.8. Использовать жилое или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных законом.
- 4.2.9. В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к сведениям, предусмотренным гражданским законодательством, сведения о своих обязательствах перед Кооперативом.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА

- 5.1. Кооператив имеет право:
- 5.1.1. Самостоятельно определять порядок обслуживания и ремонта жилого дома;
- 5.1.2. Заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение ремонтно-строительных работ, управление или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, а также помещений, находящихся в собственности Кооператива в соответствии с действующим законодательством;
- 5.1.3. Организовывать домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в Кооперативе, пользоваться правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Кооператива;
- 5.1.4. Определять бюджет Кооператива на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также на другие установленные законом и настоящим Уставом цели;
- 5.1.5. Устанавливать на основе принятого годового бюджет Кооператива размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена Кооператива в соответствии с его долей участия;
- 5.1.6. В случае неисполнения членом Кооператива его обязанностей по участию в общих расходах, установленных законом, настоящим Уставом, и общим собранием членов Кооператива, предъявлять к нему иск о взыскании задолженности с учетом пени с момента окончания срока платежа в порядке, предусмотренном законом и настоящим Уставом.
- 5.1.7. Выполнять работы и предоставлять услуги членам Кооператива;
- 5.1.8. Получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством, решениями общих собраний членов Кооператива;
- 5.1.9. Получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведение хозяйственных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 5.1.10. Осуществлять полную или частичную реконструкцию объектов общего имущества или помещений, находящихся в собственности Кооператива, застройку на

выделенных земельных участках в соответствии с градостроительными нормами и правилами и настоящим Уставом;

- 5.1.11. Сдавать в аренду либо продавать отдельные объекты общей собственности или помещения, находящиеся в собственности Кооператива, по решению общего собрания членов Кооператива;
- 5.1.12. Передавать в пользование или ограниченное пользование общее имущество в жилом доме, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
- 5.1.13. Объединяться в порядке, установленном законом с другими Кооперативами для совместного управления общим имуществом;
- 5.1.14. Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Кооператива;
- 5.2. Кооператив обязан:
 - 5.2.1. Производить техническую инвентаризацию административно-жилищного комплекса и других объектов общей собственности, переданной в управление Кооператива;
 - 5.2.2. Выполнять работы по техническому обслуживанию и ремонту объектов общей собственности Кооператива с целью обеспечения надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома, придомовой территории и других объектов;
 - 5.2.3. Заключать договоры со строительными организациями, предприятиями, гражданами на проведение ремонтно-строительных работ;
 - 5.2.4. Заключать договоры с соответствующими службами на оказание коммунальных услуг членам Кооператива, собирать платежи за коммунальные услуги от членов Кооператива и производить расчеты с организациями, предоставляющими эти услуги;
 - 5.2.5. Предоставлять услуги членам Кооператива по содержанию и ремонту принадлежащих им на праве собственности жилых и нежилых помещений;
 - 5.2.6. Осуществлять капитальный ремонт жилого дома и других объектов общей собственности, переданной в управление Кооператива, в установленном законом порядке.
 - 5.2.7. Определять размеры обязательных платежей, вносимых членами Кооператива;
 - 5.2.8. Представлять интересы членов Кооператива в отношениях с другими гражданами и юридическими лицами;
 - 5.2.9. Обеспечивать своевременное поступление от членов Кооператива взносов, направляемых на строительство, эксплуатацию, содержание и ремонт жилого дома.;
 - 5.2.10. Предоставлять кредиторам Кооператива документы о финансовой деятельности Кооператива;
 - 5.2.11. Контролировать деятельность других организаций в случае, если им по договору поручения были переданы в управление объекты общей собственности членов Кооператива;
 - 5.2.12. Вести финансовые документы, которые должны включать следующие данные:
 - учет всех денежных поступлений и расходов Кооператива;
 - лицевую карточку на каждое жилое или нежилое помещение с указанием сведений о собственнике (фамилии, имени, отчестве, месте жительства- для физических лиц; полного официального наименования и места нахождения- для юридических лиц), а также доли в общих расходах и в обязательных платежах, включая дополнительные взносы.
 - учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общего пользования;
 - учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год

6. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА. ОБЪЕКТЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА.

- 6.1. Право собственности члена Кооператива на жилое или нежилое помещение в жилом доме возникает с момента получения членом Кооператива в установленном порядке свидетельства о праве собственности на жилое (квартира) или нежилое помещение. Другое недвижимое имущество, непосредственно связанное с жилым домом, будет являться объектом общего пользования домовладельцев и следовать судьбе права домовладельца на жилое или нежилое помещение
- 6.2. Установление границ жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности членов Кооператива, осуществляется следующим образом:
- каждое жилое или нежилое помещение в соответствии с поэтажным планом, определяемым техническим паспортом на домовладение, состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом и потолком данного жилого или нежилого помещения, при условии, что материал стен, пола и потолка, за исключением отделочного материала, является объектом общего пользования членов Кооператива;
 - двери и окна жилых и нежилых помещений, в том числе выходящие на объекты общего пользования членов Кооператива, являются частью жилых и нежилых помещений;
 - элементы благоустройства, находящиеся в границах жилого или нежилого помещения и используемые исключительно собственником данного помещения, являются частью жилого или нежилого помещения
- 6.3. К объектам общего пользования членов Кооператива относятся:
- все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых или нежилых помещений;
 - крыша, чердак, технический этаж, подвальные помещения (если они находятся в собственности членов Кооператива), фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие ненесущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие жилые или нежилые помещения, и все стены и конструкции, отделяющие жилые или нежилые помещения от коридоров и лестничных клеток;
 - механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления и водоснабжения, лифтовое оборудование, водосточные и канализационные трубы), вентиляционные шахты, дымоотводы, система газоснабжения и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри жилых и нежилых помещений, обслуживающие более одного помещения, необходимые и повышающие удобство проживания, а также облегчающие совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества;
 - межквартирные лестничные клетки и лестницы, коридоры, входы и выходы из здания;
 - шахты, мусоропровод;
 - придомовая территория в границах отведенного земельного участка, газоны и зеленые насаждения, места для отдыха и спорта, элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.);
 - электрические провода и столбы, расположенные на земельном участке.
- 6.4. Доля каждого члена Кооператива в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Кооператива его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт дома, других общих расходах, а также, если совместным решением членов Кооператива не установлено иное, долю (количество голосов) на общих собраниях членов Кооператива. Доля участия каждого члена Кооператива пропорциональна доле принадлежащих ему

помещений в Кооперативе, которая определяется в квадратных метрах общей площади занимаемой квартирой, принадлежащей члену Кооператива на праве собственности.

15. Кооператив не имеет права распоряжаться объектами общей собственности членов Кооператива, в том числе отчуждать, сдавать в залог, иначе как в порядке, предусмотренном действующим Законодательством и настоящим Уставом.
16. Судьба неотчуждаемой доли в общей собственности каждого члена Кооператива следует судьбе права члена Кооператива на жилое или нежилое помещение. Член Кооператива не вправе отчуждать свою долю в общей собственности, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в том числе в пользу других членов Кооператива или самого Кооператива, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли в общей собственности отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения.
17. Общее собрание членов Кооператива в соответствии с настоящим Уставом может принять решение о предоставлении в пользование или ограниченное пользование отдельных объектов общей собственности какому-либо лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов Кооператива.
18. Перечень ограничений на владение, пользование и распоряжение жилыми, нежилыми помещениями и объектами общего пользования:
 - жилое помещение в границах единого комплекса недвижимого имущества ни при каких обстоятельствах не может использоваться для целей производственного характера;
 - нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению. Функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

7. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА

1. Каждый член Кооператива осуществляет соответствующие взносы, предусмотренные законом и настоящим Уставом.
Обязательство уплаты взносов возникает у члена Кооператива с момента приобретения им права собственности на жилое или нежилое помещение.
2. Средства Кооператива состоят из:
 - а) обязательных платежей членов Кооператива:
 - вступительных взносов;
 - регулярных платежей;
 - специальных платежей;
 - б) доходов от предпринимательской деятельности Кооператива;
 - в) дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
 - г) пени за несвоевременную оплату коммунальных услуг (1 % в день от величины коммунальных платежей после 2-х месяцев неуплаты).
 - д) прочих поступлений.

Сумма вступительного взноса с одного члена Кооператива составляет 3 минимальных размера оплаты труда, установленного действующим законодательством.
3. Регулярные платежи включают в себя:
 - расходы на текущий ремонт объектов общей собственности, включая затраты на эксплуатацию, ремонт и замену объектов общей собственности, которые в установленные техническими нормативами сроки подлежат периодической замене соответствии с нормативами, установленными Кооперативом в соответствии с действующим законодательством;

- платежи за коммунальные услуги в соответствии с нормативами, установленными уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления для жилищных товариществ.

Регулярные платежи вносятся членами Кооператива ежемесячно не позднее 10 – го числа следующего за отчетным месяцем или установленные решением общего собрания членов Кооператива. Доля члена Кооператива в регулярных платежах (за исключением платежей за коммунальные услуги) пропорциональна размеру общей площади находящихся в его собственности жилых или нежилых помещений.

5. К затратам, связанным с управлением объектами общей собственности, относятся:

- оплата труда наемного персонала Кооператива (управляющего, бухгалтера, аудитора, вахтеров, дворников, других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего содержания комплекса и других объектов общей собственности и помещений, находящихся в собственности Кооператива;
- расходы по уборке мусора, ремонту, покраске конструкций и сооружений недвижимого имущества. Платежи, связанные с текущими расходами кооператива, осуществляются в соответствии с бюджетом, утвержденным общим собранием членов Кооператива;

6. Специальные платежи используются на восстановление и проведение ремонта Кооператива для формирования резервного фонда, а также на другие непредвиденные расходы.

Доля члена Кооператива в специальных платежах пропорциональна размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и нежилых помещений.

7. При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в целом, а также объектов общего пользования членов Кооператива и при невозможности восстановления их за счет средств резервного и страхового фонда, недвижимое имущество может быть восстановлено за счет дополнительных взносов членов Кооператива по решению общего собрания.

8. Доходы от хозяйственной деятельности Кооператива используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим Уставом и не подлежат распределению между членами Кооператива.

Доходы от хозяйственной деятельности в первую очередь направляются на покрытие задолженности Кооператива либо в специальные фонды, образуемые по решению общего собрания членов Кооператива в соответствии с настоящим Уставом.

9. Средства Кооператива могут формироваться из иных поступлений, в том числе из средств, передаваемых Кооперативу любыми физическими и юридическими лицами.

10. Ежегодно правление Кооператива (не позднее 15 декабря каждого года) составляет проект бюджета на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого члена Кооператива.

Бюджет и размеры платежей членов Кооператива на предстоящий финансовый год выносятся председателем правления Кооператива на утверждение общим собранием членов Кооператива.

Общее собрание членов Кооператива, созываемое для утверждения годового бюджета Кооператива, может быть проведено не ранее чем через 10 дней после направления проекта годового бюджета Кооператива на предстоящий финансовый год членам Кооператива.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ, РЕМОНТА И РЕКОНСТРУКЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

Кооператив осуществляет эксплуатацию, ремонт и реконструкцию объектов общего пользования в сроки, установленные общеобязательными нормативами, настоящим Уставом или решением общего собрания членов Кооператива.

- 8.2. Каждый член Кооператива самостоятельно несет бремя, связанное с содержанием принадлежащего ему недвижимого имущества, и обязан самостоятельно осуществлять следующие виды работ по отношению к принадлежащему ему на праве собственности жилому или нежилому помещению:
- 8.2.1. Ремонт, переделку, замещение внутренних перегородок в порядке, установленном действующим законодательством, настоящим Уставом (за исключением перегородок между объектами собственности отдельных членов Кооператива);
 - 8.2.2. Отделку внутренних стен, потолков и полов;
 - 8.2.3. Ремонт дверей, оконных рам;
 - 8.2.4. Ремонт сантехнического, механического, электрического и пожарного оборудования;
 - 8.2.5. Внутреннее благоустройство жилого или нежилого помещения
 - 8.2.6. Другие необходимые виды работ.
- 8.3. Каждый член Кооператива обязан возместить Кооперативу и членам Кооператива вред, нанесенный объектам общей собственности членов Кооператива или отдельным или нежилым помещениям, включая ущерб, причиненный в результате эксплуатации, ремонта или реконструкции жилого или нежилого помещения, причиненный в результате небрежности или умышленных действий им или членам его семьи, или любым лицом, занимающим жилое или нежилое помещение с его согласия.
- 8.4. Невозможны реконструкция, разрешение, надстройка, или другие изменения дизайна административно-жилого комплекса, а также входящих в него отдельных строений, его размеров, в результате которых произойдет существенное изменение внешнего вида недвижимого имущества (включая крышу, мезонин, арки), либо будет нарушена структурная целостность или система механического и электрического оборудования, находящегося в административно-жилом комплексе, без предварительного согласования в установленном законом порядке с местной администрацией, органами госархнадзора, а также членами Кооператива.
- 8.5. Члены Кооператива обязаны предоставлять Управляющему Кооперативом информацию о всех производимых ими изменениям жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ КООПЕРАТИВА.

- 1. Высшим органом управления Кооператива является общее собрание членов Кооператива, постоянно действующим исполнительным органом Кооператива является Правление.
Контрольно-ревизионным органом Кооператива является Ревизионная комиссия.
- 2. По решению общего собрания членов Кооператива управлению объектами общей собственности членов Кооператива может быть передано по договору поручения-организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом.
- 3. Общее собрание членов Кооператива созывается ежегодно по итогам финансового года не позднее 60 дней после окончания года.
Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе Председателя Правления Кооператива, членов правления Кооператива, членов Кооператива, обладающих не менее 10 % голосов от общего числа голосов членов Кооператива, а также по требованию Ревизионной Комиссии.
- 4. Уведомление о проведении общего собрания членов Кооператива направляется каждому члену Кооператива под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.
В уведомлении о проведении общего собрания членов Кооператива указывается повестка дня общего собрания, а в случае проведения внеочередного общего собрания по чьей инициативе оно созывается и повестка дня общего собрания.

На общем собрании членов Кооператива могут приниматься решения только по вопросам повестки дня, объявленной в уведомлении о проведении общего собрания членов Кооператива.

9.5. Каждый член Кооператива обладает на общем собрании количеством голосов, рассчитанных пропорционально размерам общей площади находящихся в его собственности жилых или нежилых помещений, исходя из соотношения 10 квадратных метров общей площади - один голос (с округлением до 1 голоса). Число голосов членов Кооператива рассчитывается в следующем порядке:

- общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности всех членов Кооператива, делится на 10. Полученное общее количество голосов принимается за 100 %;
- общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в государственной, муниципальной собственности, делится на 10, с тем, чтобы определить количество голосов, принадлежащих государственному органу или органу местного самоуправления;
- в случаях, когда в муниципальной собственности находится более 30 % общей площади жилых и нежилых помещений в Кооперативе, собственник этих помещений или уполномоченный им орган может принять решение с перераспределением между остальными членами Кооператива пропорционально доли площади жилых и нежилых помещений, находящихся в их собственности, принадлежащих ему голосов на общем собрании (свыше 30 %).

9.6. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Кооператива или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов членов Кооператива

В случае отсутствия кворума для проведения общего собрания членов Кооператива Председатель Правления назначает новую дату и время проведения общего собрания членов Кооператива, о чем членам Кооператива направляется дополнительная информация в порядке, установленном пунктом 9.3. настоящего Устава.

Вновь назначенное общее собрание членов Кооператива созывается не позднее 30 дней с момента несостоявшегося ранее общего собрания и считается правомочным независимо от числа голосов, которыми обладают присутствующие на нем члены Кооператива.

9.7. Общее собрание членов Кооператива проводится в порядке, установленном действующим законодательством, настоящим Уставом и внутренними правилами Кооператива.

9.8. Достижение согласия между несколькими собственниками одного жилого или нежилого помещения в жилом доме Кооператива является их внутренним делом.

9.9. К исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива относится:

- а) внесение изменений и дополнений в Устав Кооператива, утверждение Устава Кооператива;

- б) принятие решений о реорганизации или ликвидации Кооператива;

- в) принятие решения об отчуждении, сдаче в аренду, залог или передаче иных прав на имущество Кооператива домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

- г) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитального ремонта недвижимого имущества;

- д) принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

- е) введение ограничений на владение, пользование и распоряжение объектами общей собственности;

- ж) избрание и отзыв Правления Кооператива, членов ревизионной комиссии;

- з) Утверждение сметы расходов, годовых отчетов и баланса Кооператива, определение размеров обязательных взносов и платежей членов Кооператива;
 - и) образование специальных фондов Кооператива, в том числе ревизионного, на восстановление и проведение ремонта Помещений кооператива и оборудования;
 - к) определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности Кооператива;
 - л) рассмотрение жалоб на Председателя Правления кооперативом и ревизионную комиссию;
 - м) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Кооператива режима работы обслуживающего персонала, положения об оплате их труда;
- 9.10. Решения на общем собрании членов Кооператива принимаются открытым голосованием.
- Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах а)-и) пункта 9.9. принимаются не менее чем тремя четвертями голосов присутствующих на собрании.
- По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Кооператива или их представителей.
- 9.11. Член Кооператива не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности членов Кооператива, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.
- 9.12. Решения, принятые общим собранием членов Кооператива, являются обязательными для всех членов Кооператива, в том числе для тех, которые не принимали участия в голосовании, независимо от причины, а также для исполнительных органов Кооператива.
- 9.13. Решения, принятые на общем собрании членов Кооператива, должны быть занесены в протокол.
- Протокол общего собрания подписывается Председателем собрания и секретарем собрания и подлежит хранению в течение всего периода деятельности Кооператива.
- 9.14. Решение членов Кооператива, в том числе по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива, может быть принято путем письменного опроса членов Кооператива в следующем порядке:
- 9.14.1. Вопрос, выносимый на обсуждение и решение членов путем опроса, формулируется Правлением Кооператива, и письменно (в виде опросного листа) направляется членам Кооператива.
- 9.14.2. Вопросы опроса должны формулироваться Правлением таким образом, чтобы была полностью ясна суть вопроса, и не было возможности его неоднозначно толковать. При необходимости вместе с вопросами должны направляться необходимые информационные и поясняющие материалы, либо должен быть разъяснен порядок ознакомления с такими материалами;
- 9.14.3. На вопрос опроса может даваться один из двух вариантов ответа: утвердительный (да) и отрицательный (нет) путем проставления членом Кооператива своей подписи в соответствующей графе опросного листа. Другие ответы не учитываются при проведении итогов опроса.
- 9.14.4. Срок предоставления ответа на вопросы опроса - семь дней с момента получения вопросов членов Кооператива;
- 9.14.5. Утверждение результатов опроса осуществляется Правлением в течение трех дней после истечения срока предоставления ответов;
- 9.14.6. Решения, принятые по результатам опроса в соответствии с указанными правилами, имеют ту же силу, что и решения общего собрания членов Кооператива;

- 9.14.7. Любой член Кооператива может получить от Правления Кооператива полную информацию по проведенным опросам, включая возможность ознакомиться с подлинниками опросных листов.
- 9.15. Коллегиальным исполнительным органом Кооператива, осуществляющим руководство текущей деятельностью Кооператива, является Правление Кооператива во главе с Председателем Правления, состоящее из 7 (семи) членов Правления и подотчетное в своей деятельности общему собранию членов Кооператива.
Члены Правления избираются общим собранием членов Кооператива из числа его членов на срок 2 (два) года.
Вопрос о досрочном переизбрании членов Правления может быть поставлен на голосование по требованию не менее чем одной трети членов Кооператива.
- 9.16. К компетенции Правления Кооператива относится решение следующих вопросов: ✓
- 9.16.1. Обеспечение практического выполнения решений общих собраний членов Кооператива;
- 9.16.2. Контроль за деятельностью Управляющего Кооперативом;
- 9.16.3. Утверждение штатного расписания работников Кооператива;
- 9.16.4. Организация охраны и страхования имущества Кооператива и имущества его членов;
- 9.16.5. Организация и контроль за строительством, ремонтом и содержанием задний, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;
- 9.16.6. Содержание архива Кооператива;
- 9.17. Решения на заседаниях Правления Кооператива принимаются большинством голосов членов Правления.
При решении вопросов на заседании Правления каждый член Правления имеет один голос
Заседание Правления правомочно, если присутствуют более половины членов Правления.
- 9.18. Правление из своего состава избирает Председателя и секретаря Правления
- 9.19. Управляющий Кооператива выбирается из членов Правления кооператива или нанимается на договорной основе Правлением.
- 9.20. Управляющий Кооперативом является исполнительным органом Кооператива, ✓
подотчетен общему собранию членов Кооператива и Правлению Кооператива, осуществляет руководство текущей деятельностью Кооператива. Управляющий Кооперативом выступает без доверенности от имени Кооператива, представляет его интересы во всех учреждениях, предприятиях, организациях, органах власти и управления и принимает решения по всем вопросам деятельности Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива, правления Кооператива
- 9.21. Управляющий Кооперативом несет материальную ответственность в случае, если его противоправные виновные действия повлекли физическое уничтожение, разрушение имущества Кооператива, или в результате которых недвижимому имуществу был нанесен значительный материальный вред.
- 9.22. В обязанности Управляющего Кооперативом входит:
- а) осуществление текущего оперативного руководства деятельностью Кооператива в соответствии с его компетенцией;
- б) осуществление контроля за соблюдением Кооперативом действующего законодательства и требований Устава Кооператива;
- в) составление годового бюджета Кооператива и отчета о его исполнении, годового отчета и баланса и представление их для утверждения общему собранию членов Кооператива;

- г). использование средств Кооператива в соответствии с утвержденным общим собранием членов Кооператива бюджетом, если иное не предусмотрено Уставом Кооператива;
 - д). осуществление контроля за своевременным внесением членами Кооператива установленных взносов и платежей;
 - е). заключение договоров от имени Кооператива на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в Кооперативе;
 - ж). представительство Кооператива во всех предприятиях, учреждениях, организациях, органах власти и управления
 - з). Управление Кооперативом, наем рабочих и служащих для обслуживания Кооператива и увольнение их в соответствии с трудовым законодательством;
 - и). ведение списка членов Кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности Кооператива;
 - к). решение организационных вопросов деятельности Кооператива, связанных с созывом, подготовкой и проведением общих собраний членов Кооператива, формированием их повестки дня, организации ведения протоколов общих собраний членов Кооператива;
 - л). выдача доверенностей работникам Кооператива, другим лицам, открытие в банках расчетных и иных счетов Кооператива;
 - м). решение иных вопросов текущей деятельности Кооператива, отнесенных настоящим Уставом и решениями общих собраний членов Кооператива, к его компетенции.
- 9.23. Управляющий обязан не реже 2-х раз в год информировать членов Кооператива и Правление Кооператива о своей деятельности, в том числе путем предоставления своего доклада общему собранию членов Кооператива.
- 9.24. Управляющий обеспечивает выполнение решений общих собраний членов Кооператива, имеет право давать обязательные для исполнения указания и распоряжения всем должностным лицам Кооператива.
- 9.25. Управляющий может быть отозван по решению Правления или общего собрания членов Кооператива.
- 9.26. Бухгалтер Кооператива несет ответственность за полное и точное ведение финансовой документации, книг бухгалтерского учета с указанием всех доходов и расходов, балансовых отчетов, и в целом выполняет функции главного бухгалтера некоммерческой организации.
- 9.27. Для осуществления контроля за хозяйственной деятельностью Кооператива общее собрание членов Кооператива избирает ревизионную комиссию не менее 3-х человек, в случае необходимости приглашает внешнего аудитора.
- 9.28. Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов Кооператива сроком на 2 (два) года.
- 9.29. К компетенции ревизионной комиссии Кооператива относится решение следующих вопросов:
- а). ревизия финансовой, бухгалтерской и другой отчетности Кооператива и всех его органов;
 - б). участие в подготовке и пересмотре бюджета Кооператива; представление общему собранию рекомендаций и заключения по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
 - в). участие в подготовке отчетов Кооператива, направляемых в налоговые и контролирурующие органы;
 - г). другие вопросы, отнесенные к компетенции ревизора настоящим Уставом, решением общего собрания членов Кооператива и действующим законодательством.
- 9.30. Управляющий и бухгалтер Кооператива обязаны представлять ревизионной комиссии запрашиваемую ими финансовую и бухгалтерскую документацию и отчетность.

9.31. Без заключения ревизионной комиссии (акта аудитора) общее собрание членов Кооператива не вправе утверждать годовой отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей

9.32. Ревизионная комиссия проводит ревизию не реже одного раза в год, дополнительные ревизии проводятся по инициативе Правления, членов Ревизионной комиссии, при увольнении управляющего, председателя, бухгалтера.

10. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА

10.1. Реорганизация Кооператива производится по решению общего собрания членов Кооператива.

10.2. Кооператив может быть ликвидирован в следующих случаях:

- по решению общего собрания при физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в жилищной сфере в случае невозможности его восстановления или замещения;
- при приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере;
- по решению суда;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.3. При ликвидации Кооператива недвижимое имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Кооператива пропорционально их доле участия.

1.1.1. Настоящий документ является частью документа, который находится в архиве...

1.1.2. Настоящий документ является частью документа, который находится в архиве...

1.1.3. Настоящий документ является частью документа, который находится в архиве...

1.1.4. Настоящий документ является частью документа, который находится в архиве...

1.1.5. Настоящий документ является частью документа, который находится в архиве...

1.1.6. Настоящий документ является частью документа, который находится в архиве...

1.1.7. Настоящий документ является частью документа, который находится в архиве...

1.1.8. Настоящий документ является частью документа, который находится в архиве...

1.1.9. Настоящий документ является частью документа, который находится в архиве...

1.1.10. Настоящий документ является частью документа, который находится в архиве...



Межрайонная ИМНС России № 1
по Тверской области

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено мастичной

печатью 15/метмадудей

ЛИСТОВ

27 // 2002г.

ОЖ