

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1026602962726 в новой редакции
представлен при внесении в ЕГРЮЛ
записи от 06.12.2023 за ГРН 2236601533001



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

сведения о сертификате эп

Сертификат: 00EFE4DB311738391F475073AFBD02D244
Владелец: Матвеева Марина Владимировна
Заместитель начальника
Действителен: с 16.11.2022 по 09.02.2024

членов Жилищно-эксплуатационного кооператива «ЖЭК №44»
Протокол № 1 от 26 ноября 2023 г.

«УТВЕРЖДЕН»

Решением внеочередного общего собрания

Протокол № 1 от 26 ноября 2023 г.

УСТАВ

Жилищно-эксплуатационного кооператива «ЖЭК № 44» (новая редакция)

Свердловская обл., г. Екатеринбург, 2023 г.

1. Общие положения

1.1. Жилищно-эксплуатационный кооператив «ЖЭК №44», далее именуемый «Кооператив», создан как добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также для управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном многоквартирном доме, в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное наименование Кооператива на русском языке:

- Жилищно-эксплуатационный кооператив «ЖЭК №:44».

- Сокращённое наименование Кооператива на русском языке: «ЖЭК №44».

1.3. Местонахождение Кооператива: г. Екатеринбург, ул. Испанских рабочих, д. 35, кв. 74.

Почтовый адрес Кооператива: 620027, г. Екатеринбург, ул. Испанских рабочих, д. 35, кв. 74.

1.4. Кооператив создаётся без ограничения срока деятельности.

1.5. Кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Кооператив имеет печать со своим наименованием, расчётный и иные счета в банке, другие реквизиты, необходимые для осуществления деятельности.

1.6. Кооператив ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет, а также раскрывает

информацию о деятельности кооператива в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.7. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам членов Кооператива.

1.8. Общее имущество в Кооперативе определяется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений.

1.9. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в Кооперативе (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в Кооперативе, измеренных в квадратных метрах площади.

Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется, исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

2. Предмет и цели деятельности Кооператива

2.1. Предметом деятельности Кооператива является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2, Основными видами деятельности Кооператива являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе приём платежей за жилищно-коммунальные услуги, оплата услуг подрядных организаций;

- распределение между собственниками помещений затрат на содержание, техническое обслуживание, ремонт общего имущества;

- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечение коммунальными услугами собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечение соблюдения собственниками жилых и нежилых помещений, членами их семей, нанимателями и арендаторами внутренних правил Кооператива, утверждённых общим собранием;
- представление интересов членов Кооператива в отношениях с третьими лицами, с государственными, судебными и иными органами по вопросам деятельности Кооператива;
- консультирование членов Кооператива по вопросам деятельности Кооператива;
- передача в аренду и (или) пользование имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- иные виды деятельности, которые Кооператив вправе осуществлять в соответствии с действующим законодательством и Уставом.

Лицензируемыми видами деятельности Кооператив вправе заниматься после получения соответствующей лицензии.

2.3. Для достижения определённых Уставом целей Кооператив вправе:

- организовывать собственную службу по уборке, благоустройству территории жилищного комплекса, эксплуатации недвижимости, её ремонту и содержанию;
- сдавать в аренду, в наём части общего имущества в многоквартирном доме;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Кооператива;
- реализовать программы энергосбережения и снижения жилищно-коммунальных платежей;
- использовать в своей деятельности имущество Кооператива, государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц на возмездной и безвозмездной основе;
- имущество, приобретаемое Кооперативом за счёт средств Кооператива по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Кооператива;
- получать и использовать на нужды Кооператива на договорной основе займы и кредиты от государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц;
- в случае неисполнения собственниками или владельцами жилых и нежилых помещений своих обязанностей по соблюдению Внутренних правил Кооператива, по участию в управлении и общих расходах Кооператива, в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей и взносов;
- Кооператив может потребовать в судебном порядке полного возмещения причинённых ему убытков в результате неисполнения собственниками или владельцами жилых и нежилых помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов;
- осуществлять иную деятельность, соответствующую целям Кооператива.

3. Членство. Права и обязанности членов Кооператива.

3.1. Членами Кооператива могут быть граждане, достигшие 16-летнего возраста, и (или) юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме, Кооператив обязан вести реестр членов Кооператива.

3.2. Членство в Кооперативе возникает на основании заявления о вступлении в Кооператив.

Членом Кооператива может стать гражданин или юридическое лицо, получившие право собственности на жилое помещение, а также любой совершеннолетний член семьи собственника помещения, который зарегистрирован и постоянно проживает по адресу нахождения Кооператива, подавший заявление на вступление в Кооператив. Граждане или юридические лица, становясь членами Кооператива, сообщают Правлению Кооператива свои паспортные данные, почтовый адрес, телефон, для юридических лиц - полное наименование и реквизиты, в том числе банковские. При изменении указанных данных — член Кооператива обязан проинформировать об этом Правление Кооператива.

3.3. Членство в Кооперативе прекращается в случае:

- 1) выхода члена Кооперативе,
- 2) исключения члена Кооператива,
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива,
- 4) ликвидации Кооператива, в том числе в связи с его банкротством,
- 5) смерти гражданина, являющегося членом Кооператива, объявления его умершим в установленном порядке,
- 6) перехода права собственности на жилое помещение (купля-продажа, дарение, наследование) в случае, если основанием для членства в кооперативе была принадлежность жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме на праве собственности.

3.4. Член Кооператива может быть исключён из Кооператива на основании решения общего собрания членов Кооператива в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом или Уставом.

3.5. Каждый член Кооператива обладает на общем собрании количеством голосов пропорционально доле участия, установленной в соответствии с п.1.8. настоящего Устава.

3.6. В случае, если жилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они имеют право принять решение о представлении одним из них общих интересов в Кооперативе путём выдачи последнему доверенности.

3.7. Интересы несовершеннолетних членов Кооператива представляют их родители, опекуны и попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Кооператива производится с согласия органов опеки и попечительства.

3.8. Член Кооператива имеет право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами Кооператива, владеть, пользоваться, распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением;
- участвовать в деятельности Кооператива как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля Кооператива;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Кооператива, устранению недостатков в работе его органов;
- сдавать принадлежащие ему помещения в наём или аренду в установленном законом порядке;
- получать информацию о деятельности Кооператива, состоянии общего имущества и произведённых Кооперативом расходов в течении 10 рабочих дней после направления письменного обращения председателю Кооператива;
- производить в установленном законом и настоящим Уставом порядке любые усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, если они не нарушают структурную целостность жилого дома, системы инженерных коммуникаций, а также не причиняют вреда другим собственникам;
- иные права, предусмотренные действующим законодательством.

Правление Кооператива обязано обеспечить свободный доступ членов Кооператива к ознакомлению в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий со следующими документами:

- Устав Кооператива, внесенные в Устав Кооператива и зарегистрированные в установленном порядке изменения, документ о государственной регистрации Кооператива в качестве юридического лица;
- внутренние документы Кооператива;
- реестр членов Кооператива;
- документы бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива, в том числе смета расходов и доходов Кооператива и отчеты об её исполнении;
- аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива по итогам финансового года в случае проведения аудита;
- документы, подтверждающие права Кооператива на имущество, отражаемое на его балансе, в том числе сведения о земельном участке, сведения об иных объектах недвижимого имущества, находящихся в собственности Кооператива, и их стоимости;
- протоколы общих собраний членов Кооператива, заседаний правления Кооператива, заседаний ревизионной комиссии Кооператива;
- документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе и доверенности на участие в общем собрании членов Кооператива;
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива;
- иные документы, доступ к которым предусмотрен внутренними документами Кооператива, решениями общего собрания членов Кооператива, решениями правления Кооператива.

Указанная информация и документы предоставляются правлением Кооператива в течение 7 дней со дня предъявления соответствующего требования членом Кооператива в письменной форме. Информация и документы, предусмотренные пунктами настоящего Устава, предоставляются для ознакомления в помещении правления Кооператива.

3.9. Член Кооператива обязан:

- соблюдать положения Устава, внутренние правила Кооператива, решения Общего собрания, Правления, Председателя Кооператива и Ревизионной комиссии и нести ответственность, предусмотренную жилищным законодательством, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и настоящим Уставом;
- принимать участие в работе Общего собрания Кооператива лично, либо через представителя;
- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счёт;
- использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учётом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные нормы и правила содержания жилого помещения;
- своевременно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчётным, производить оплату жилищно-коммунальных услуг;
- своевременно и в полном объёме вносить установленные Общим собранием взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией, текущим и капитальным ремонтом объектов общей собственности, пропорционально размеру общей площади жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в его собственности; неиспользование собственником

принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

За нарушение обязанности по внесению взносов более 2 раз подряд член кооператива уплачивает пеню в размере «1/300» ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты таких взносов включительно. Денежные средства, взысканные в качестве пени за нарушение обязанности по внесению вступительных, членских и иных взносов в соответствии с настоящим пунктом, подлежат зачислению в фонд кооператива, в который должны поступать соответствующие взносы;

- своевременно уплачивать законно установленные налоги и сборы на недвижимое имущество;

- участвовать в благоустройстве территории жилого комплекса;

- участвовать в расходах на содержание, ремонт и эксплуатацию имущества общего пользования;

- в случае отчуждения собственником принадлежащего ему на праве собственности помещения, собственник обязан предоставить покупателю (будущему собственнику) копию Устава Кооператива, а также сведения о своих финансовых обязательствах по оплате жилищно-коммунальных услуг и иных обязательных взносов;

- участвовать в общих мероприятиях, проводимых Кооперативом;

- обеспечивать доступ к частям жилого и (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 причинён недвижимому имуществу;

- устранять за свой счёт ущерб, нанесённый имуществу третьих лиц либо общему имуществу членов Кооператива им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами, Самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению ущерба объектам общей собственности членов Кооператива без соответствующего согласования с Правлением Кооператива и общим собранием членов Кооператива;

- бережно относиться к имуществу Кооператива, не наносить ему вреда, использовать по назначению;

- предоставлять правлению Кооператива сведения о лицах, которым собственник предоставил помещение по договору найма либо аренды;

- при необходимости предоставлять сведения и копии документов на право получения льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.10. В случае неисполнения членом кооператива своих обязанностей по участию в общих расходах, Кооператив вправе подать в суд исковое заявление с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных законодательством и Уставом, а также прибегнуть к другим мерам по взысканию задолженности, установленным действующим законодательством.

3.11. Член Кооператива, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Кооператива, может быть привлечён к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

4. Права и обязанности Кооператива

4.1. Кооператив имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок обслуживания и ремонта жилого дома, содержания придомовой территории.

4.1.2. Осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с целями и предметом деятельности Кооператива, в том числе заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ по содержанию и ремонту жилого дома и придомовой территории.

4.1.3. Распоряжаться средствами Кооператива в соответствии с бюджетом, утверждённым общим собранием членов Кооператива.

4.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Кооператива размеры платежей, сборов, взносов для каждого собственника в соответствии с его долей участия.

4.1.5. Требовать полного возмещения причинённых ему убытков в результате невыполнения собственником обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

4.2. Кооператив обязан:

4.2.1. Обеспечивать выполнение требований настоящего Устава, Жилищного кодекса, иного законодательства РФ.

4.2.2. Обеспечивать выполнение всеми членами Кооператива их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в Кооперативе.

4.2.3. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Кооператива при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

4.2.4. Обеспечить надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние жилого дома и придомовой территории.

4.2.5. Выступать по поручению и за счет собственников жилых и нежилых помещений заказчиком на коммунальные Услуги и заключать договоры с соответствующими организациями на оказание услуг, производить их полную оплату.

4.2.6. Обеспечить своевременное поступление от членов Кооператива взносов, направляемых на эксплуатацию, содержание и текущий ремонт дома.

4.2.7. Кооператив обязан вести финансовые документы, которые должны включать следующие данные:

- учёт всех денежных поступлений и расходов;
- лицевой счет на каждое жилое помещение с указанием полных сведений о собственнике;
- ФИО и телефон арендатора в случае сдачи в аренду жилых помещений;
- учёт фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- учёт затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

4.2.8. Заключить со специализированной организацией, определенной законодательством РФ и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

5. Имущество Кооператива

5.1. Управление имуществом Кооператива

Кооператив имеет в собственности — обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и

ответчиком в суде.

В собственности Кооператива может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.2. Имущество Кооператива

5.2.1. Имущество Кооператива формируется за счёт:

- обязательных платежей и иных платежей членов Кооператива;
- доходов от хозяйственной деятельности Кооператива, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Кооператива;
- добровольных имущественных взносов и пожертвований;
- доходов от предпринимательской деятельности;
- доходов от использования собственности Кооператива;
- доходов в виде процентов от размещения денежных средств Кооператива в кредитных организациях, в том числе на банковских счетах и в Банковских вкладах;
- других, не запрещенных законодательством поступлений,
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

5.2.2. В соответствии с законодательством доходами кооператива считаются:

5.2.2.1. Доходы от реализации товаров (работ, услуг)

5.2.2.2. Доходы от обладания имущественными правами

5.2.2.3. В нереализационные доходы

5.2.3. Все денежные средства, полученные в виде доходов, подлежат хранению на счете банковской организации. Налогообложение полученных доходов осуществляется в соответствии действующим законодательством РФ.

5.3. Обязательные платежи вносятся членами Кооператива ежемесячно не позднее 10 числа, следующего за отчётным и используются на текущий и капитальный ремонт объектов общей собственности. Они включают в себя плату за потребление тепла, воды, газа, электричества и другие предусмотренные законодательством коммунальные услуги, а также иные расходы, связанные с осуществлением деятельности текущего содержания жилья Кооператива. Доля члена Кооператива в обязательных платежах пропорциональна размеру общей площади находящихся в его собственности жилых помещений.

5.4. Затраты, связанные с эксплуатацией и текущим ремонтом объектов общей собственности, включают затраты на эксплуатацию, ремонт и замену объектов общей собственности, которые в установленные техническими нормативами сроки подлежат периодической замене.

К затратам, связанным с управлением и содержанием объектов общей собственности относятся:

- плата за потребление тепла, воды, газа, электричества и другие коммунальные услуги, а также иные расходы, связанные с осуществлением Правлением Кооператива руководства текущей деятельностью Кооператива;
- оплата труда штатных сотрудников, других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего управления жилым зданием и земельным участком;
- выплата вознаграждения членам Правления Кооператива;
- оплата труда Председателя Кооператива - месячный оклад;
- расходы на оплату труда членам Правления Кооператива и Председателю не должны превышать более 50% от ежемесячных поступлений в фонд текущего содержания жилья с учётом налогового обложения;
- расходы по уборке мусора, ремонту, покраске конструкций и сооружений недвижимого

имущества;

- расходы по договорам подряда за работы по ремонту объектов общей собственности и благоустройству придомовой территории.

Платежи, связанные с текущими расходами Кооператива, осуществляются в соответствии с бюджетом, утверждённым общим собранием членов Кооператива. Превышение запланированного размера текущих расходов возможно с согласия Правления Кооператива. Правление Кооператива не вправе превысить расходы более чем на 20% годового бюджета в связи с убытками и затратами, не предусмотренными годовым бюджетом. В случае недостаточности средств в фонде текущего ремонта и для покрытия убытков и затрат, непредусмотренных годовым бюджетом, общим собранием принимается решение о дополнительных платежах членов Кооператива. В решении о дополнительных платежах должен быть определён размер платежа, пропорционально доле участия членов Кооператива, а также срок внесения платежа.

Убытки должны быть покрыты не позднее трёх месяцев после утверждения ежегодного баланса.

5.5. Правление Кооператива путём голосования в лице председателя Кооператива имеет право распоряжаться средствами кооператива, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом Кооператива.

5.6. Для эффективной деятельности Кооператива в достижении уставных целей Кооператив создает фонды:

5.6.1. «Резервный фонд»

Кооператив за счет взносов членов кооператива формирует резервный фонд кооператива в порядке, определенном решением общего собрания (конференции) членов кооператива.

Средства резервного фонда кооператива могут использоваться только для обеспечения дополнительных непредвиденных расходов и покрытия непредвиденных убытков кооператива. Атак же для финансирования за счет фондов Кооператива программ энергосбережения и снижения жилищно-коммунальных платежей.

5.6.2. «Аварийный фонд»

Средства аварийного фонда кооператива могут использоваться только для ликвидации аварийных ситуаций и их последствий.

6. Органы управления Кооператива

6.1. Высшим органом управления Кооператива является Общее собрание членов Кооператива.

6.2. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляется Правлением Кооператива, из состава которого избирается Председатель Правления Кооператива.

6.3. Органом контроля Кооператива является ревизионная комиссия Кооператива.

6.4. По инициативе не менее чем 30% голосов от общего числа членов Кооператива для аудиторской проверки может быть приглашён внешний аудитор. Затраты на аудиторскую проверку несут инициаторы проверки. По решению общего собрания членов Кооператива затраты на аудиторскую проверку могут быть возмещены за счёт средств Кооператива. По решению общего собрания членов Кооператива, либо по инициативе Правления Кооператива, может проводиться ежегодная аудиторская проверка по итогам деятельности Кооператива за год.

7. Общее собрание членов Кооператива

7.1. Очередное Общее собрание Кооператива созывается не позднее, чем через 60 дней после окончания финансового года, путём письменного оповещения всех членов Кооператива.

7.2. Общее собрание вправе принимать решения, если на заседании присутствует более 50% голосов от общего числа голосов членов Кооператива, Решения общего собрания членов Кооператива принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании. Решение общего собрания членов жилищного Кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного Кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в п. 7.4. Устава жилищного Кооператива, - более трёх четвертей членов жилищного Кооператива, присутствовавших на таком общем собрании. Количество голосов, которым обладает каждый член Кооператива на Общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме.

7.3. Общее собрание членов Кооператива может проводиться посредством:

- 1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- 2) заочного голосования (опросным путем);
- 3) очно-заочного голосования.

7.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива относятся:

- 1) утверждение Устава Кооператива, внесение изменений и дополнений в Устав Кооператива или утверждение Устава Кооператива в новой редакции;
- 2) утверждение внутренних документов Кооператива, регулирующих деятельность органов Кооператива;
- 3) принятие решения о реорганизации или ликвидации Кооператива, а также назначения ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) избрание и досрочное прекращение полномочий членов правления Кооператива, членов ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, а также рассмотрение отчётов об их деятельности;
- 5) утверждение сметы доходов и расходов, отчётов об их исполнении, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 6) утверждение годового отчёта Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности Кооператива и утверждение заключений ревизионной комиссии (ревизора) кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности кооператива;
- 7) определение порядка формирования фондов Кооператива, утверждение отчётов об использовании фондов Кооператива;
- 8) установление размеров обязательных платежей и взносов членов Кооператива;
- 9) определение размеров вознаграждения председателю правления Кооператива, членам Правления Кооператива и ревизионной комиссии;
- 10) образование специальных фондов Кооператива, в том числе резервного;

7.5. Общее собрание имеет право принимать решения по любым вопросам деятельности Кооператива.

7.6. Решения Общего собрания фиксируются в протоколе заседания, подписываемом Председателем и секретарём собрания. Протоколы размещаются для ознакомления в помещении (месте), определённом решением Общего собрания не позднее 10 дней со дня принятия решения.

7.7. Решения Общего собрания обязательны для исполнения всеми членами Кооператива и его органами.

7.8. Внеочередное собрание членов Кооператива созывается по инициативе правления Кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива или по требованию членов Кооператива, составляющих не менее 10% от общего числа членов Кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива.

7.9. Внеочередное общее собрание членов Кооператива должно быть проведено в течении 30 дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

7.10. Лицо, по инициативе которого созывается общее собрание, обязано сообщить членам Кооператива в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

7.11. В уведомлении о проведении общего собрания членов Кооператива указываются: сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения общего собрания членов Кооператива (собрание, заочное голосование, очно-заочное голосование), место и время проведения собрания, порядок ознакомления с информацией или материалами, подлежащими предоставлению членам Кооператива при подготовке общего собрания членов Кооператива, и почтовый адрес, по которому можно ознакомиться с указанными информацией или материалами.

7.12. К информации или материалам, подлежащим предоставлению членам Кооператива при подготовке общего собрания членов Кооператива, относятся: годовой отчет Кооператива, заключения ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива по результатам проверки годового отчета Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива, аудиторское заключение, сведения о кандидате (кандидатах) в Правление Кооператива и ревизионную комиссию Кооператива, проект вносимых в Устав Кооператива изменений и дополнений или проект Устава Кооператива в новой редакции, проекты внутренних документов Кооператива, проекты решений общего собрания членов Кооператива, а также иные материалы и информация.

7.13. Указанная информация или материалы должны предоставляться всем членам Кооператива для ознакомления в помещении исполнительного органа Кооператива со дня направления членам Кооператива сообщения о проведении общего собрания членов Кооператива. Такие информация или материалы по заявлению члена Кооператива могут быть предоставлены в электронном виде, в том числе по электронной почте. Кооператив, по требованию члена Кооператива, обязан предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Кооперативом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

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

7.15. Решение общего собрания членов Кооператива может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Кооператива для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) посредством проведения заочного голосования.

7.16. Общее собрание членов Кооператива, повестка дня которого включает в себя вопросы о реорганизации или ликвидации Кооператива, об избрании Правления Кооператива, ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, об утверждении годового отчета Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива, не может

проводиться в форме заочного голосования.

7.17. Общее собрание Кооператива ведёт Председатель Кооператива или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведёт один из членов Правления.

7.18. Член Кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов РФ и настоящего Устава. Такое заявление может быть подано в суд в течении 6 месяцев со дня, когда член Кооператива узнал или должен был узнать о принятом общим собранием членов Кооператива решении.

8. Правление Кооператива,

8.1. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляется Правлением Кооператива, которое является исполнительным органом, подотчётным Общему собранию Кооператива.

8.2. Правление Кооператива избирается общим собранием из членов Кооператива сроком на два года в количестве, установленном Общим собранием, но не менее трёх человек.

8.3. Первое заседание Правления, в том числе и после ежегодного общего собрания проводится не позднее 10 дней после проведения общего собрания. На первом заседании члены Правления избирают из своего состава Председателя Правления.

8.4. Заседания Правления созываются Председателем Правления и проводятся по графику либо по решению большинства голосов членов Правления, но не реже 1 раза в 2 месяца.

8.5. Заседание Правления Кооператива признаётся правомочным при участии большинства членов Правления. Каждый член Правления обладает одним голосом.

8.6. Правление Кооператива осуществляет полномочия:

- принимает решения по избранию и снятию с должности Председателя Правления;
- решает вопросы о принятии в члены Кооператива и исключения из него;
- разрабатывает внутренние правила Кооператива;
- утверждает порядок покрытия убытков Кооператива;
- планирует хозяйственную и финансовую деятельность Кооператива;
- разрабатывает смету затрат и штатное расписание Кооператива;
- руководит текущей деятельностью Кооператива, за исключением вопросов, отнесённых Уставом к компетенции других органов Кооператива;
- контролирует правильность расходования средств Кооперативом;
- созывает Общее собрание, готовит документы к собранию;
- утверждает и представляет Общему собранию планы работ для осуществления уставной деятельности Кооператива, контролирует выполнение принятых решений;
- рассматривает предложения и заявления членов Кооператива;
- утверждает внутренние документы Кооператива, за исключением документов, утверждение которых отнесено к компетенции Общего собрания;
- составляет сметы доходов и расходов на соответствующий год (финансовый план} и отчеты о финансовой деятельности для предоставления их общему собранию членов Кооператива для утверждения;
- представляет Кооператив в органах власти и управления, а также в отношениях с юридическими и физическими лицами;
- организует выполнение решений Общего собрания;
- осуществляет подготовку и представление отчёта о работе Правления Общему собранию;
- распоряжается средствами Кооператива, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом Кооператива;
- заключает договоры по обслуживанию, управлению, эксплуатации и ремонту общего имущества дома со специализированными организациями или лицами, осуществляющими

соответствующие виды деятельности;

- ведёт список членов Кооператива, осуществляет делопроизводство, бухгалтерский учёт и отчетность;
- созывает и проводит Общее собрание членов Кооператива и общее собрание собственников помещений многоквартирного дома;
- осуществляет иную деятельность, не входящую в исключительную компетенцию Общего Собрания.

Член правления Кооператива не вправе занимать должность в органах управления организации, с которой кооператив заключил договор, предусмотренный абз.1, 5 пункта 2.2 настоящего Устава, а также быть членом ревизионной комиссии (ревизором) Кооператива. Член правления Кооператива не может совмещать свою деятельность в правлении Кооператива с работой в Кооперативе по трудовому договору. Член правления Кооператива выполняет свои обязанности лично и не вправе поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на другое лицо исполнение обязанностей члена правления Кооператива.

9. Председатель Правления Кооператива

9.1. Председатель Кооператива является руководителем Правления Кооператива, избирается на срок 2 года, подотчётен Правлению и Общему собранию членов Кооператива, и осуществляет следующие действия;

- без доверенности выступает от имени Кооператива, подписывает финансовые документы, принимает обязательства, открывает и закрывает счета Кооператива в банках, выдаёт доверенности;
- издаёт распоряжения, приказы, обязательные для штатных сотрудников Кооператива;
- принимает на работу и увольняет штатных сотрудников;
- утверждает штатное расписание, фонд заработной платы, резервный и иные фонды, а также размеры должностных окладов штатных работников Кооператива;
- распоряжается имуществом Кооператива в соответствии с общим порядком и направлениями, определяемыми Общим собранием и Правлением;
- определяет, внедряет, обеспечивает финансирование за счет фондов Кооператива программ энергосбережения и снижения жилищно-коммунальных платежей;
- заключает договоры от имени Кооператива, в том числе по использованию общего имущества для достижения уставных целей;
- выдаёт необходимые справки членам кооператива, собственникам помещений, нанимателям Помещений;
- осуществляет хранение печатей, уставных документов и документов, относящихся к деятельности Кооператива;
- осуществляет иную деятельность, не входящую в исключительную компетенцию Общего собрания и Правления Кооператива.

10. Ревизионная комиссия Кооператива

10.1. Для контроля за деятельностью Кооператива Общее собрание из членов Кооператива избирает Ревизора (ревизионную комиссию) в количестве трёх человек на срок не более 2-х лет.

10.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления и их родственники.

10.3. По требованию Ревизора (ревизионной комиссии) лица, занимающие должности в

органах управления Кооператива, обязаны предоставить документы о финансово-хозяйственной деятельности Кооператива.

10.4. Ревизор (ревизионная комиссия) вправе потребовать созыва внеочередного Общего собрания членов Кооператива.

10.5. Ревизионная комиссия проводит проверку финансовой деятельности Кооператива не реже одного раза в год и представляет Общему собранию заключение по итогам проверки.

11. Учёт и отчётность Кооператива

11.1. Кооператив ведёт оперативный, статистический и бухгалтерский учёт в соответствии с законодательством РФ.

11.2. По решению Общего собрания либо Правления Кооператива независимая аудиторская организация ежегодно осуществляет проверку финансовой деятельности Кооператива и представляет Общему собранию членов Кооператива заключение по итогам проверки.

11.3. В Кооперативе ведётся учёт и хранение всей документации, подлежащей хранению в соответствии с законодательством.

12. Реорганизация и ликвидация Кооператива

12.1. Кооператив реорганизуется в соответствии со ст.122 Жилищного кодекса РФ.

12.2. Кооператив ликвидируется в соответствии со ст.123 Жилищного кодекса РФ.

12.3. Если имущество общего пользования не может быть разделено, то с согласия всех членов Кооператива оно продаётся с публичных торгов, а вырученная от продажи имущества сумма распределяется между членами Кооператива пропорционально долям участия членов Кооператива.

12.4. Ликвидация Кооператива считается завершённой, а Кооператив ликвидированным после внесения записи о ликвидации в Единый государственный реестр юридических лиц.