

«Утвержден»

Решением общего собрания

Жилищно-строительного кооператива № 310

многоквартирного жилого дома

со встроенными нежилыми помещениями,

расположенного по адресу:

603162, гор. Нижний Новгород,

ул. им. Маршала Малиновского, строение номер 7 (семь)

Протокол № 01 от « 04» марта 2014 г.

У С Т А В

некоммерческой организации

потребительского кооператива

собственников помещений

« М-7 »

(новая редакция)

г. Нижний Новгород

2014 год

1. Общие положения

1.1. Некоммерческая организация потребительский кооператив собственников помещений, именуемая в дальнейшем Кооператив, создана решением общего собрания членов Жилищно-строительного кооператива № 310 - собственников помещений в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями (протокол № 01 от " 04 " марта 2014 г.) для управления общим имуществом, обеспечения владения, пользования и, в установленных законодательством РФ пределах, распоряжения общим имуществом многоквартирного дома, а также земельным участком в границах кадастрового паспорта по адресу: 603162, гор. Нижний Новгород, ул. им. Маршала Малиновского, дом № 7 (семь).

1.2. Полное наименование Кооператива: Некоммерческая организация потребительский кооператив собственников помещений «М-7».

1.3. Сокращённое название: «ПКСП «М-7».

1.4. Местонахождение Кооператива: 603162, г. Нижний Новгород, ул. им. Маршала Малиновского, дом 7 (семь)

1.5. Юридический адрес Кооператива: 603162, г. Нижний Новгород, ул. им. Маршала Малиновского, дом 7 (семь).

1.6. Местонахождение Правления Кооператива: 603162, г. Нижний Новгород, ул. им. Маршала Малиновского, дом 7 (семь), служебное помещение № «П».

1.7. Кооператив является полным правопреемником Жилищно-строительного кооператива № 310 гор. Нижнего Новгорода (свидетельство о государственной регистрации выдано Администрацией Советского района города Нижнего Новгорода, регистрационный № 60 от 13 апреля 1993 года) и создаётся без ограничения срока деятельности.

1.8. Кооператив является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Кооператив вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом и положениями действующего законодательства. Средства, полученные Кооперативом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные решениями общего собрания членов Кооператива и Уставом Кооператива.

1.9. Кооператив является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печати, штампы, бланки со своим наименованием и другие реквизиты.

1.10. Число голосов членов Кооператива, участвовавших в принятии новой редакции Устава Кооператива, составляет 37 из общего числа 52 квартир, что составляет 71,15%.

1.11. В собственности Кооператива находится движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, а также денежные средства, ценные бумаги и иные материальные и нематериальные ценности, допустимые к пользованию, владению и к распоряжению действующим законодательством РФ для некоммерческих организаций в силу Жилищного Кодекса РФ.

1.12. Состав общего имущества, являющегося собственностью Кооператива, определяется решениями собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством.

1.13. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Кооператива не отвечают по обязательствам Кооператива.

1.14. Кооператив в своей деятельности основывается на положениях Жилищного Кодекса РФ, руководствуется федеральным законодательством, законодательством Нижегородской области, города Нижнего Новгорода и настоящим Уставом.

1.15. На дату принятия настоящей новой редакции Устава кооператива в соответствии с техническим паспортом дома имеется:

- общая полезная площадь помещений в доме **3134,8** кв.м, в том числе :
- площадь жилых помещений (с учетом площадей лоджий и балконов) составляет **2956,5** кв. м.;
- площадь нежилых помещений (без не отапливаемых пристроенных складских помещений) - **178,3** кв.м.

2. Цели и предмет деятельности

2.1. Целью создания Кооператива является эффективное пользование и управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, а также пользования и содержания земельного участка .

2.2. Предметом деятельности Кооператива является:

2.2.1. Управление общим имуществом в многоквартирном доме и законно закрепленной территорией (земельным участком).

2.2.2. Обеспечение безопасных и надлежащих условий проживания граждан и содержания общедомового имущества в соответствии с проектно-техническими, санитарно-гигиеническими, экологическими и иными нормативными документами РФ и Нижегородской области.

2.2.3. Обеспечение доступа к коммунальным услугам гражданам, проживающим в многоквартирном доме и собственникам нежилых помещений.

2.2.4. Организация проведения текущих и капитальных ремонтов, перепланировок, надстроек, реконструкций помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.5. Организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и на закрепленной территории.

2.2.6. Сдача в аренду, в наем общего имущества в многоквартирном доме и земельного участка в случае и порядке, определенном решениями общего собрания, предоставление рекламных мест на объектах общего пользования фонда имущества и территории Кооператива юридическим и физическим третьим лицам, а также иные, не противоречащие действующему законодательству способы и методы хозяйственно-финансового обеспечения деятельности Кооператива.

2.2.7. Защита и представление общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами в пределах предоставленных Уставом полномочий.

2.2.8. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами, в том числе иностранными, в соответствии с целями своей деятельности.

2.2.9. Подготовка и проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории в составе общего имущества многоквартирного дома; благоустройство, содержание автостоянок и иных мест на выделенных в пользование в установленном порядке земельных участках для нужд членов Кооператива и третьих лиц (на договорных основаниях), а также иных объектов, находящихся в собственности или аренде (субаренде) у Кооператива.

2.2.10. Получение и использование на нужды Кооператива в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков и иных заемных средств, а также бюджетных и иных субсидий в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством; аренда объектов недвижимого и движимого имущества и оборудования у третьих лиц как юридических, так и физических; лизинговые операции в целях Кооператива.

2.2.11. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством.

2.2.12. Представление интересов Кооператива в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.

2.2.13. Открытие и ведение банковских текущих, депозитных, ссудных и прочих специальных счетов финансового обеспечения деятельности Кооператива

3. Права и обязанности Кооператива

3.1. Кооператив имеет право:

3.1.1. Заключать в соответствии с действующим законодательством договоры с собственниками помещений по управлению общим имуществом многоквартирного дома и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Определять и исполнять планы финансово-хозяйственной деятельности, сметы доходов и расходов на год и более длительные сроки, в том числе нести необходимых дополнительных расходов на содержание и ремонт общего имущества в МЖД, затрат на капитальный ремонт и реконструкцию, благоустройство территории; специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с Уставом и законодательными актами Российской Федерации, Нижегородской области и города Нижнего Новгорода.

3.1.3. Перераспределять средства фондов в зависимости от приоритетов технической или финансовой необходимости по решениям общего собрания или Правления, в том числе использовать средства, накапливаемые на текущий ремонт в целях проведения капитальных ремонтов, а средства, накопленные на нужды капитальных ремонтов – на нужды текущих ремонтов, срочность проведения которых подтверждена технической комиссией из состава членов Правления с привлечением (по решению Правления) специалистов строительных фирм, жилищной инспекции и иных надзорных или экспертных органов.

3.1.4. Устанавливать на основе принятого плана финансово-хозяйственной деятельности Кооператива сметы доходов и расходов на год, размеры платежей и взносов по каждому помещению и его собственникам в соответствии с их долями в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, числом проживающих и пользующихся коммунальными услугами, иными дополнительными условиями и требованиями, устанавливаемыми решениями общего собрания членов Кооператива.

3.1.5. Пользоваться субсидиями, кредитами, предоставляемыми банками и иными кредитными организациями, благотворительной и иной помощью как финансовой, так и в натуральной форме в порядке и на условиях, определяемых положениями настоящего Устава и действующего законодательства.

3.1.6. Выполнять работы и оказывать услуги для собственников помещений в плановой или инициативной форме за счет средств Кооператива, в том числе для предотвращения или ликвидации аварийных и предаварийных ситуаций, а также компенсировать произведенные Кооперативом затраты на проведение аварийных или превентивных работ путем выставления собственникам помещений обоснованных счетов по текущим рыночным расценкам.

3.1.7. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги Кооперативу, а также быть финансовым посредником между собственниками помещений и ресурсоснабжающими предприятиями и организациями, оказывающими коммунальные и иные услуги и работы для нужд собственников помещений дома.

3.1.8. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Кооперативу.

3.1.9. В случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Кооператив вправе:

3.1.9.1. Предоставлять юридическим и физическим лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме на договорной основе.

3.1.9.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.9.3. Получать в пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек, в т.ч. гаражей, автостоянок, детских площадок и иных объектов и элементов благоустройства и их дальнейшей эксплуатации.

3.1.9.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков, а также привлекать иные законные финансовые и материальные ресурсы для указанных целей.

3.1.9.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Кооператива действия, в том числе принимать на работу физических лиц для выполнения ими работ и оказания услуг для своевременного и качественного достижения Кооперативом его Уставных целей.

3.1.9.6. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения, выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по закону или по поручению общего собрания собственников помещений.

3.1.10. Требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах.

3.1.11. Требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных Кооперативу убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.1.12. Передавать в управление специализированным юридическим лицам часть полномочий Кооператива, его Правления, Председателя или Управляющего по управлению общим имуществом МЖД на основании решений общих собраний членов кооператива или его Правления.

3.2. Кооператив обязан:

3.2.1. Содействовать выполнению требований законодательства Российской Федерации, Нижегородской области и города Нижнего Новгорода, а также Устава Кооператива.

3.2.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по

заключенным договорам.

3.2.4. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, обеспечении коммунальными и иными услугами, определенными решениями общего собрания членов Кооператива с собственниками помещений в доме, не являющимися членами Кооператива.

3.2.5. Обеспечивать предоставление собственникам помещений коммунальных и прочих услуг, заключать с собственниками помещений договоры на предоставление коммунальных услуг в соответствии с законодательством.

3.2.6. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по оплате содержания и ремонта общего имущества в доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

3.2.7. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

3.2.8. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

3.2.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.2.10. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.2.11. Вести реестр членов Кооператива и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора.

3.2.12. Представлять в органы государственного жилищного надзора в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Кооператива изменений, заверенных председателем Кооператива, председателем и секретарем общего собрания членов Кооператива копию Устава Кооператива, выписку из протокола общего собрания членов Кооператива о принятии решения о внесении изменений в Устав Кооператива с приложением заверенных председателем Кооператива, председателем и секретарем общего собрания членов Кооператива копий текстов соответствующих изменений.

3.2.13. Публиковать на персональном интернет-сайте Кооператива документы по перечню, установленному жилищным законодательством; вести и своевременно предъявлять заинтересованным государственным и муниципальным органам власти информацию о деятельности Кооператива в установленном объеме и формате.

3.2.14. Распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенным жилищным законодательством.

4. Членство в Кооперативе

4.1. Членами Кооператива на добровольной основе могут быть собственники помещений или части помещений на праве долевой собственности (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, юридические и физические лица (далее по тексту – собственники), а также по доверенности собственника официальные члены их семей при согласии всех совершеннолетних членов семьи на право членства в Кооперативе, причем доверенное лицо должно быть зарегистрировано по месту проживания, совпадающему с месторасположением управляемого Кооперативом МЖД, а для собственников нежилых помещений МЖД – только собственник помещения.

4.2. Членство в Кооперативе возникает у собственника помещения или его представителя на основании заявления о вступлении в Кооператив и соответствующей доверенности при ее необходимости.

4.3. Членство в Кооперативе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Кооператива или с момента прекращения права собственности на помещение, а также по истечении срока доверенности на право членства в Кооперативе.

5. Обязанности и права членов Кооператива

5.1. Член Кооператива обязан:

5.1.1. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, Правила внутреннего распорядка Кооператива.

5.1.2. Соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе Кооператива, общего собрания членов Кооператива.

5.1.3. Нести расходы по содержанию и ремонту, в т.ч. капитальному, общего имущества в многоквартирном доме и иные обязанности, в том числе в соответствии с положениями Договора между собственником помещений (или уполномоченным лицом) и Кооперативом.

5.1.4. Своевременно уведомлять Правление Кооператива о планируемой перепланировке помещения, а также об аварийном / предаварийном состоянии общедомового имущества, находящегося в пределах собственности помещений; согласовывать с Правлением Кооператива планы ремонтных работ по благоустройству помещений, находящихся в его собственности, затрагивающие общедомовое имущество.

5.1.5. В случае сдачи в наем или аренду помещения или иной передаче права пользования помещением, сообщать об этом письменно и своевременно Правлению Кооператива, включая передачу сведений о числе и статусе временно проживающих граждан и передать в Правление копию договора аренды или иной документ, подтверждающий передачу права проживания за подписью собственника.

5.1.6. Предоставить Правлению Кооператива достоверные сведения для ведения Кооперативом Реестра собственников и членов Кооператива, составе проживающих членов семьи собственника и арендаторов для своевременной их регистрации или снятия с регистрационного учета. Предоставляемые сведения должны позволять идентифицировать собственника и осуществлять с ним связь.

5.1.7. Своевременно (в течение 14-дневного срока) информировать Правление Кооператива о договорах сдачи помещений в аренду или в иной форме разрешения пользования помещениями собственника, либо их изменении.

5.2. Член Кооператива (член Кооператива на основании доверенности) имеет право:

5.2.1. Участвовать в деятельности Кооператива лично.

5.2.2. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Кооператива.

5.2.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Кооператива, устранению недостатков в работе органов управления.

5.2.4. Голосовать на общем собрании членов Кооператива по своему добровольному выбору (соответственно выбору доверителя при представлении интересов по доверенности), располагая числом голосов, пропорциональным общей площади помещения(ий): 1 кв. м. общей площади помещений равен 1 (одному) голосу; соответственно 0,01 кв.м. = 0,01 голос, согласно сведениям по помещению, находящемуся в собственности и зафиксированным в соответствующем разделе технического паспорта дома), собственником которых он является, либо представляет интересы собственника на основании доверенности.

5.3. Член Кооператива и собственники, не являющиеся членами Кооператива, имеют право:

5.3.1. Получать от органов управления Кооператива информацию о деятельности Кооператива и копии документации Кооператива в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Кооператива, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Кооператива.

5.3.2. Предъявлять требования к Кооперативу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

5.3.3. Знакомиться со следующими документами:

5.3.3.1. Уставом Кооператива, изменениями, внесенными в Устав, свидетельством о государственной регистрации Кооператива.

5.3.3.2. Реестром членов Кооператива.

5.3.3.3. Бухгалтерской (финансовой) отчетностью Кооператива, сметами доходов и расходов Кооператива на год, отчетами об исполнении, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок).

5.3.3.4. Заключением ревизионной комиссии Кооператива.

5.3.3.5. Документами, подтверждающими права Кооператива на имущество, отражаемое на его балансе.

5.3.3.6. Протоколами общих собраний членов Кооператива, заседаний Правления Кооператива и ревизионной комиссии Кооператива.

5.3.3.7. Документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Кооператива, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания в форме заочного голосования.

5.3.3.9. Иными внутренними документами Кооператива, предусмотренными Жилищным

кодексом Российской Федерации, Уставом Кооператива и решениями общего собрания членов Кооператива.

5.3.4. Собственники помещений вправе:

- проживать с семьей в жилых помещениях;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях в соответствии с их статусом и соблюдением требований законодательства, в том числе санитарных, противопожарных и иных нормативов;
- сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие им на праве собственности;
- производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих помещений одновременно со своей долей в праве на общее имущество;
- завещать, дарить в установленном порядке принадлежащее жилое или нежилое помещение одновременно со своей долей в праве на общее имущество;
- реализовать иные права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

6. Органы управления Кооператива.

6.1. Органами управления Кооператива являются общее собрание членов Кооператива, Правление Кооператива, Председатель Правления Кооператива, действующий без доверенности, и, при необходимости, устанавливаемой решением общего собрания или Правления Кооператива, Управляющий, действующий на основании соответствующих доверенностей от Председателя Правления.

6.2. Правление Кооператива осуществляет руководство его текущей деятельностью. Организация работы Правления ведется Председателем Правления, избираемым решением общего собрания членов Кооператива из числа членов Кооператива при обязательном требовании наличия у него статуса собственника жилого помещения или его части в доме.

6.3. Из своего состава Правление избирает Секретаря, обязанностями и полномочиями которого является ведение документации по подготовке и проведению собраний Правления, протоколов этих собраний и доведения решений Правления до сведения членов Кооператива, а также оформление и архивацию документации по проведению общих собраний членов Кооператива.

6.4. Председатель Правления управляет деятельностью Кооператива на основе единоначалия, принимает меры и контролирует исполнение решений общего собрания и Правления Кооператива, ведет списки членов Кооператива, собственников и жильцов, обеспечивая их регистрацию по месту жительства, выдает справки и доверенности. Для оперативного управления хозяйственными делами Кооператива Правление избирает из своего состава или нанимает Управляющего, действующего по контракту на основе единоначалия без доверенности как руководитель юридического лица. Должности Председателя и Управляющего могут быть совмещены решением Правления Кооператива в одном лице.

6.5. Решения общего собрания и Правления обязательны к исполнению всеми членами Кооператива и всеми собственниками помещений МЖД.

6.6. Контроль работы Правления, соблюдение им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания членов Кооператива осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

6.7. Решения Правления правомочны при открытом голосовании простым большинством членов Правления. Каждый член Правления при этом имеет право 1 голоса. При согласии всех членов Правления собрание членов Правления может быть проведено в заочной форме. В этом случае основанием правомочности решений Правления являются бюллетени голосования членов Правления; подсчет голосов проводится Председателем и секретарем Правления.

7. Общее собрание членов Кооператива

7.1. Общее собрание членов Кооператива является высшим органом управления Кооператива и созывается в порядке, установленном Уставом Кооператива и Жилищным Кодексом РФ, но не реже одного раза в год.

7.2. К компетенции общего собрания членов Кооператива относятся:

7.2.1. Внесение изменений в Устав Кооператива и утверждение Устава Кооператива в новой редакции.

7.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Кооператива, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

7.2.3. Избрание Председателя Правления Кооператива, членов Правления Кооператива, членов ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, а также досрочное прекращение полномочий

избранного руководящего и ревизионного составов.

7.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Кооператива и иных собственников помещений.

7.2.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Кооператива, иных специальных фондов Кооператива (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов; порядка перераспределения средств фондов в соответствии с п. 3.1.2 Устава.

7.2.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; получение финансовой и иной материальной помощи и субсидий от государственных и частных органов и лиц.

7.2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Кооператива.

7.2.8. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана, плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

7.2.8.1. Утверждение сметы доходов и расходов Кооператива на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

7.2.8.2. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Кооператива.

7.2.8.3. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива.

7.2.9. Рассмотрение жалоб на действия Правления Кооператива, председателя Правления Кооператива, ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, Управляющего.

7.2.10. Принятие и изменение (по представлению Председателя Правления Кооператива) правил внутреннего распорядка Кооператива в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Кооператива, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Кооператива и решениями общего собрания членов Кооператива.

7.2.11. Определение размера вознаграждения Председателя и членов Правления Кооператива, а также фонда заработной платы наемных работников Кооператива.

7.2.12. Утверждение внутренних регламентов, положений и правил Кооператива.

7.2.13. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

7.3. Общее собрание членов Кооператива имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Кооператива.

8. Организация общего собрания членов Кооператива

8.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Кооператива направляется в письменной форме лицом, в том числе Правлением или его Председателем, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Кооператива или члену его семьи путем уведомлений по электронной почте, почтовым отправлением или устно (с отметкой-подписью в журнале уведомлений Правления). Письменное и/или электронное уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. Объявление о проведении собрания вывешивается на доске объявлений также за 10 дней до его проведения.

Положения ст. 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяются на порядок проведения общего собрания членов Кооператива, если иное не установлено настоящим разделом.

8.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Кооператива указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка общего собрания. Общее собрание членов Кооператива не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.3. Правомочия общего собрания членов Кооператива устанавливаются в соответствии со ст. 45 жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом Кооператива. Общее собрание членов Кооператива правомочно, если на нем присутствуют члены Кооператива или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Кооператива.

8.4. Кооператив является правомочным в решении вопросов управления общим имуществом МЖД, если число его членов, включая членов Кооператива, действующих на основании выданных собственниками жилых помещений доверенности, обладает правами собственности

на более чем половину жилых площадей МЖД в соответствии с Техническим паспортом дома и суммой площадей собственников жилой площади в соответствии с имеющимися у них государственными Свидетельствами на право собственности жилыми помещениями МЖД.

8.5. Решения общего собрания членов Кооператива по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 2, 6, 7 части 2 ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации и ст. 181.2 ГК РФ принимаются, если за решение проголосовало более половины (плюс 0,01 голос) голосов от общего числа голосов членов Кооператива. Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Кооператива или их представителей, уполномоченных членом Кооператива доверенностью на голосование на проводимом собрании Кооператива, причем собрание считается правомочным, если в нем участвуют члены кооператива, имеющие более половины голосов.

8.6. Общее собрание членов Кооператива ведет избираемый Председатель собрания или председатель Правления Кооператива. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Кооператива.

8.7. Решение общего собрания членов Кооператива может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и ст. 181 ГК РФ

8.8. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Кооператива, в том числе для тех, которые независимо от причин не принял участие в голосовании, а также для всех собственников помещений, в том числе и тех, кто не является членами Кооператива.

8.9. Ежегодное общее собрание членов Кооператива проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года по инициативе Правления, выполняющего организационные мероприятия по его проведению.

Внеочередное общее собрание членов Кооператива может быть созвано по инициативе:

- Правления,
- ревизионной комиссии,
- не менее 5 членов Кооператива.

8.10. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома вне зависимости от их членства в Кооперативе может быть созвано по инициативе любого собственника помещения в этом доме, поддержанного другими пятью собственниками (далее – инициативная группа). Организация проведения такого собрания в соответствии с установленным настоящим Уставом порядке возлагается на эту инициативную группу.

9. Правление Кооператива

9.1. Исполнительным органом Кооператива, подотчетным общему собранию членов Кооператива является Правление Кооператива.

9.2. Руководство деятельностью Кооператива осуществляет Председатель Правления Кооператива.

9.3. Правление Кооператива избирается из числа членов Кооператива общим собранием членов на срок не более чем на 3 года. Не допускается избрание в члены Правления собственников – членов одной семьи или соучредителей и аффилированных юридических лиц – собственников помещений.

9.5. Членом Правления Кооператива не может являться лицо, с которым Кооператив заключило договор управления МЖД, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Кооператив заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Кооператива.

9.6.1. Члены Правления Кооператива не могут поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на них исполнение своих обязанностей члена Правления Кооператива.

9.7. По окончании срока избрания любой член ранее действующего Правления может быть переизбран на новый срок, но не более чем на 3 срока подряд.

9.8. Состав Правления избирается в количестве не менее 5-ти человек из числа членов Кооператива.

9.9. Кандидатуры для выборов в члены Правления могут предлагаться любым членом Кооператива.

9.10. Член Правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на общем собрании членов Кооператива и их представителей или по личному заявлению.

Председатель Правления Кооператива может быть досрочно освобожден от занимаемой

должности при предъявлении ему обоснованных претензий решением Правления и/или на общем собрании, либо по личному заявлению.

При досрочном выходе из состава Правления члена Правления или Председателя Правления производятся довыборы путем проведения внеочередного общего собрания членов Кооператива в форме, утвержденной настоящим Уставом, на срок действия ранее выбранного состава Правления и не позднее 3-х календарных месяцев со дня такого выбытия.

9.11. Правление Кооператива вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива.

9.12. Заседание Правления Кооператива созывается Председателем Правления не реже 1 раза в 3 месяца.

9.13. Правление Кооператива правомочно принимать решения, если на заседании Правления Кооператива присутствует не менее половины от общего числа членов Правления Кооператива.

9.14. Решения Правления Кооператива принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено Уставом Кооператива.

9.15. Решения, принятые правлением Кооператива, оформляются протоколом заседания Правления Кооператива и подписываются Председателем Правления Кооператива и секретарем Правления.

9.16. Обязанности Правления Кооператива:

9.16.1. Созыв и проведение общих собраний членов Кооператива.

9.16.2. Контроль за соблюдением Кооперативом и его членами Жилищного Законодательства.

9.16.3. Работа с жильцами дома по выявлению и предупреждению проблем эксплуатации жилфонда и общедомового имущества; подготовка предложений по улучшению системы предоставления коммунальных услуг и своевременного проведения всех видов ремонтов.

10. Председатель Правления, Управляющий и бухгалтер Кооператива

10.1. Председатель Правления избирается на срок до 3-х лет, но не менее чем на 2 года.

По окончании срока избрания, председатель может быть переизбран на новый срок. Количество переизбраний ограничено 3 сроками подряд.

При досрочной смене Председателя новый Председатель выбирается на срок полномочий действующего Правления Кооператива.

10.2. Председатель Правления Кооператива обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Кооператива, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

10.3. Председатель Правления является единоличным исполнительным органом Кооператива.

10.4. Председатель Правления действует без доверенности от имени Кооператива, с правом одной подписи подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Кооператива не требуют обязательного одобрения Правлением Кооператива или общим собранием членов Кооператива:

- по расчетам с ресурсоснабжающими организациями;
- по расчетам с обслуживающими организациями, договоры с которыми одобрены решениями Правления Кооператива

10.5. Правоспособность Председателя Правления по распоряжению общим имуществом и финансовыми средствами Кооператива имеет ограничения по объемам сделок текущего и капитального ремонта и приобретения материалов и оборудования:

а) без специальных решений Общего собрания и Правления Кооператива:

- до 100 тысяч рублей при расчетах за поставку материалов и оборудования по договорам обеспечения текущего ремонта и безопасности, включая страхование от несчастных случаев, пожара, ответственности Кооператива и его должностных лиц и т.п.;

б) с одобрением решениями Правления:

- от 100 тысяч рублей до 200 тысяч рублей;

в) с одобрением решениями общего собрания членов Кооператива - свыше 200 тысяч рублей.

10.6. Обязанности и права Председателя Правления:

10.6.1. разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Кооператива правила внутреннего распорядка Кооператива в отношении работников, в обязанности

которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; положение об оплате их труда;

- 10.6.2. утверждает иных внутренних документов Кооператива, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Кооператива и решениями общего собрания членов Кооператива.
- 10.6.3. имеет право передоверять функции управления и распоряжения имуществом Кооператива в рамках своих полномочий Управляющему и членам Правления Кооператива на основании соответствующих доверенностей.
- 10.6.4. осуществляет текущий контроль за соблюдением Кооперативом действующего законодательства и требований Устава Кооператива.
- 10.6.5. контролирует своевременность внесения членами Кооператива и собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.
- 10.6.6. готовит проект финансового плана (сметы доходов и расходов) Кооператива на соответствующий год, утверждает проекты отчетов о финансовой деятельности, обеспечивает предоставление их общему собранию членов Кооператива для утверждения.
- 10.6.7. осуществляет непосредственное управление многоквартирным домом или обеспечивает заключение договоров на управление МЖД как в полном объеме, так и по утвержденному Правлением перечню.
- 10.6.8. нанимает работников для обслуживания многоквартирного дома и увольняет их на контрактной основе сроком на два календарных года с возможностью пролонгации.
- 10.6.9. заключает договора на поставку коммунальных ресурсов, обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договора обеспечения безопасности, страхования и иные, необходимость которых определена текущей деятельностью в соответствии с целями Кооператива.
- 10.6.10. ведёт реестр членов Кооператива;
- 10.6.11. организует делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность;
- 10.6.12. организует хранение следующих документов:
 - решение о создании Кооператива;
 - свидетельство о государственной регистрации Кооператива;
 - устав Кооператива, изменения и дополнения, внесенные в него;
 - документы, подтверждающие права Кооператива на имущество и земельный участок, находящееся на его балансе;
 - документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
 - протоколы общих собраний Кооператива;
 - протоколы заседаний и решений Правления Кооператива;
 - протоколы заседаний ревизионной комиссии Кооператива;
 - письменные заявления, решения членов Кооператива;
 - заключения аудиторской организации и ревизионной комиссии Кооператива;
 - техническая документация на многоквартирный дом;
 - иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в течение срока, установленного законодательством и существования многоквартирного дома и Кооператива;
- 10.6.13. по окончании срока полномочий организует передачу документации Кооператива и материальных ценностей, находящихся на балансе Кооператива, вновь избранному Председателю и Правлению Кооператива.
- 10.6.14. выполняет иные, вытекающие из устава Кооператива обязанности.
- 10.7. Председатель Правления на основании решения общего собрания членов Кооператива может нанять по контракту Управляющего хозяйственными делами Кооператива и передать ему на основании доверенностей необходимые полномочия.
- 10.8. Бухгалтер Кооператива (далее «бухгалтер») может быть членом Кооператива, так же как и членом Правления, но может быть нанят Правлением для исполнения обязанностей бухгалтера и действует на основании трудового или гражданско-правового договора и соответствующих доверенностей, выданных Председателем Правления.
- 10.9. Бухгалтер Кооператива нанимается Председателем Кооператива на контрактной основе на срок 2 года с возможностью неограниченной пролонгации договора. Контракт с бухгалтером заключается на основе полной материальной ответственности.
- 10.10. Допустимо совмещение функций Председателя Правления и бухгалтера в одном лице, при этом функции хозяйственного управления деятельностью Кооператива возлагаются на

нанимаемого на контрактной основе Управляющего МЖД. Не допускается также исполнение функций бухгалтера членами семей членов Правления.

Кандидатура Управляющего утверждается на собрании Правления Кооператива. Управляющим может быть работник как из числа членов Кооператива, так и наемное третье лицо, не имеющее родственных отношений с членами Правления Кооператива.

10.11. Финансово-хозяйственные договоры и банковские документы Кооператива подписываются Председателем Кооператива, имеющим право одной подписи или по доверенности Управляющим Кооператива при обязательности наличия визы бухгалтера кооператива.

11. Ревизионная комиссия

11.1. Ревизионная комиссия Кооператива избирается общим собранием членов Кооператива на срок не более чем два года в количестве более одного человека. В состав ревизионной комиссии Кооператива не могут входить члены Правления Кооператива или члены семей и родственники членов Правления.

11.2. Ревизионная комиссия Кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия Кооператива:

11.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Кооператива.

11.3.2. Представляет общему собранию членов Кооператива заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива.

11.3.3. Представляет общему собранию членов Кооператива заключение о финансовом плане (смете доходов и расходов) на соответствующий финансово-хозяйственный год и отчет о финансовой деятельности и размерах произведенных обязательных платежей и взносов.

11.3.4. Отчитывается перед общим собранием членов Кооператива о своей деятельности.

12. Средства и имущество Кооператива

12.1. В собственности Кооператива может находиться движимое имущество и недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирного дома.

12.2. Средства Кооператива собственников жилья состоят из:

- денежных средств, в том числе валютных, состоящих из обязательных платежей, вступительных и иных взносов и специальных платежей членов Кооператива - собственников помещений в многоквартирном доме, а также платежей и взносов пользователей помещений, не являющихся членами кооператива, но имеющих договорные и иные отношения с собственниками помещений МЖД, в том числе взносов и платежей в специальные фонды (п.12.3 Устава);
- доходов от хозяйственной деятельности Кооператива, направленных на осуществление целей, задач и обязательств Кооператива;
- субсидий и кредитов на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг; иных субсидий и пожертвований.
- прочих поступлений.

12.3. На основании решения общего собрания членов Кооператива в Кооперативе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Кооператива.

12.4. Правление Кооператива имеет право распоряжаться средствами Кооператива, находящимися на счетах в банках, в соответствии с финансовым планом (сметой доходов и расходов) Кооператива. До 50 процентов годового бюджета Кооператива может находиться в оперативном распоряжении Правления без специального утверждения решениями общего собрания Кооператива.

13. Хозяйственная деятельность Кооператива

13.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Кооператив вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

13.2. Кооператив может осуществлять следующие виды деятельности:

13.2.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт движимого и недвижимого имущества в многоквартирном доме и закрепленной территории.

13.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме и на выделенных земельных участках.

13.2.3. Сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме (при наличии соответствующих решений общего собрания собственников помещений).

13.3. На основании решения общего собрания членов Кооператива доход от хозяйственной деятельности Кооператива используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Кооператива.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Кооператива, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или Уставом Кооператива, на основании решения общего собрания членов Кооператива.

14. Реорганизация и ликвидация Кооператива

14.1. Реорганизация и ликвидация Кооператива производится на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством.

14.2. Кооператив ликвидируется:

- по решению общего собрания;
- по решению суда.

14.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Кооператива собственников жилья в случае, если члены Кооператива не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

14.5. При ликвидации Кооператива недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Кооператива пропорционально их доле участия.

14.6. Ликвидация Кооператива считается завершенной, а Кооператив прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

15. Заключительные положения

15.1. Устав Кооператива и его редакции утверждаются общим собранием членов Кооператива и вступают в силу с даты их государственной регистрации.

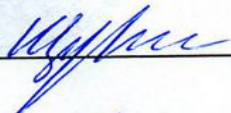
15.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Кооператива вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Кооператива или их представителей, присутствующих на общем собрании.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации, Нижегородской области и города Нижнего Новгорода и подлежат государственной регистрации.

15.3. Настоящий Устав составлен в 6 (шести) экземплярах, имеющих одинаковую силу.

Устав утвержден на общем собрании членов ЖСК № 310, протокол № 01 от " 4 " марта 2014 г.

Председатель собрания

 / Щукин М.Н. /

Секретарь собрания

 / Хохлышева О.О. /

Председатель Правления

 / Хавина Л.А. /