

УСТАВ
Жилищно-строительного кооператива
«Импульс»
при «Союзгазавтоматике» г. Саратов
(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

г. Саратов

2020 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Импульс» при «Союзгазавтоматике» г. Саратова, именуемый в дальнейшем «Кооператив» «ЖСК» является некоммерческой организацией, добровольным объединением граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Настоящий Устав является Новой редакцией Устава ЖСК.

1.2. Жилищно-строительный кооператив «Импульс» при «Союзгазавтоматике» г. Саратова внесен в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН 1026403362050).

1.4. Полное официальное наименование:

Жилищно-строительный кооператив «Импульс» при «Союзгазавтоматике» г. Саратова.

Сокращенное наименование: **ЖСК «Импульс».**

1.5. Местонахождение (юридический адрес и почтовый адрес): **410056, город Саратов, улица им. Чапаева В.И., д.14/26**

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

2.2. Предметом деятельности Кооператива являются:

- строительство многоквартирного дома, а с момента окончания строительства обеспечение надлежащего технического, противопожарного и санитарного содержания общего имущества в МКД, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в МКД (далее - общее имущество); состав общего имущества определяется общим собранием собственников помещений в МКД;
- обеспечение возможности пользования коммунальными услугами всем жителям МКД;
- заключение от имени собственников помещений, в их интересах и за их счет договоров на содержание и ремонт общего имущества в МКД и договоров на обеспечение жителей дома коммунальными услугами:
 - питьевой и горячей водой и их водоотведением, теплом, газом и электроэнергией; контроль за выполнением заключенных договоров и осуществление полного и своевременного расчета по ним;
 - обеспечение выполнения собственниками Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией (далее - Правила);
 - обеспечение исполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах Кооператива за содержание общего имущества в МКД соразмерное их доле в праве общей собственности на общее имущество, путем внесения обязательных платежей собственниками помещений, в виде платы за содержание и ремонт общего имущества;
- взыскание убытков, причиненных Кооперативу, в том числе его членами;
- участие в качестве члена (учредителя) в Ассоциациях, Союзах и иных организациях, объединяющих собственников жилья в многоквартирных домах;
- защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Кооператива (по правоотношениям, вытекающим из членства в Кооперативе);
- иные виды деятельности, которые Кооператив вправе осуществлять в соответствии с действующим законодательством; лицензируемыми видами деятельности Кооператив вправе заниматься после получения соответствующей лицензии;
- представление общих интересов членов Кооператива в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, арбитражных судах, в союзах и ассоциациях, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

3. СТАТУС КООПЕРАТИВА

3.1. Кооператив является добровольным объединением граждан и/или юридических лиц на основе членства, которые в целях удовлетворения своих потребностей в жилье, собственными средствами участвовали в строительстве многоквартирного дома, а также граждан и/или юридических лиц, приобретших право собственности на жилые и нежилые помещения в уже построенном доме по различным законным основаниям (по договорам купли-продажи или дарения, по праву наследования по закону или по завещанию и т.д.).

3.2. Все члены Кооператива, выплатившие паевой взнос полностью приобрели право собственности на жилое помещение в МКД и долю в праве общей собственности на общее имущество в МКД, которая пропорциональна размеру общей площади квартиры. Все собственники продолжают участвовать своими средствами в совместном управлении всем комплексом недвижимого имущества в МКД, обеспечении

содержания этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в этом доме, а Кооператив принимает на себя функции Товарищества собственников жилья.

3.3. Кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, угловой штамп и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке, счета в банках, другие реквизиты юридического лица.

3.4. Кооператив создан и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), других законодательных и иных нормативных актов.

3.5. Кооператив создан без ограничения срока деятельности.

3.6. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Кооператива не отвечают по обязательствам Кооператива.

3.7. Кооператив руководствуется в своей деятельности настоящим уставом и действующим законодательством.

3.8. Кооператив, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Кооператив вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, предусмотренную законодательством лишь для достижения уставных целей, ради которых он создан.

Доходы, получаемые Кооперативом от предпринимательской деятельности используются по решению общего собрания его членов на цели, предусмотренные уставом.

3.9. Кооператив имеет права и несет обязанности в соответствии с целями и предметом своей деятельности согласно настоящему уставу и ЖК РФ.

4. СРЕДСТВА КООПЕРАТИВА

4.1. Средства Кооператива, обеспечивающие ведение им уставной деятельности состоят из:

- обязательных платежей на управление многоквартирным домом, его содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД и оплату коммунальных услуг в соответствии с жилищным законодательством;
- иных взносов всех собственников помещений, направленных на финансирование срочных ремонтных работ, ликвидацию аварий, а также работ, обеспечивающих безопасность проживания и его комфортность;
- доходов от коммерческой (предпринимательской) деятельности Кооператива, направленных на осуществление целей и задач, ради которых он создан;
- бюджетных субсидий для обеспечения эксплуатации общего имущества в МКД, проведения текущего и капитального ремонта, предоставления отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

4.2. На основании решения общего собрания членов Кооператива в нем могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом. Порядок образования и расходования специальных фондов определяется общим собранием членов Кооператива.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА

5.1. Кооператив вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление МКД договоры;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие уставные цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД;
- заключать от имени собственников помещений, в их интересах и за их счет договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД и договоры на оказание коммунальных и прочих услуг и контролировать их выполнение;
- владеть и самостоятельно распоряжаться средствами Кооператива;
- выполнять работы для собственников помещений в МКД и предоставлять им услуги;

- самостоятельно осуществлять содержание и ремонт общего имущества в МКД, вводя в штатное расписание Кооператива профессии рабочих и должности специалистов, привлекаемых на основе трудовых и гражданско-правовых договоров;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в целях получения дополнительных средств для содержания Кооператива;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Кооператива действия, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в МКД;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Кооперативу;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Кооператива работы и предоставляющим Кооперативу услуги;
- страховать общее имущество и имущество Кооператива в страховых организациях;
- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в МКД, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в МКД;
- обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия их должностных лиц, нарушающих права Кооператива;
- требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных Кооперативу убытков в результате неисполнения собственниками помещений в МКД обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов;
- осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом.

5.2. Кооператив обязан:

- осуществлять управление многоквартирным домом обеспечивающее благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме;
- действуя от имени, в интересах и за счет всех собственников помещений в МКД выступать заказчиком и заключать договоры на работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту инженерных систем и строительных конструкций жилого дома, на работы по благоустройству территории, обеспечению коммунальных и прочих услуг и контролировать их выполнение; при этом Кооператив не заключает с членами Кооператива никаких посреднических договоров, в том числе договоров поручения, агентских договоров, договоров комиссии;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав собственников помещений владеть, пользоваться и в установленных законодательством пределах распоряжаться общим имуществом в МКД;
- представлять законные интересы собственников помещений в МКД, связанные с управлением общим имуществом в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления;
- обеспечить свободный доступ к информации о своей деятельности по управлению МКД в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным правительством РФ.
- вести реестр членов Кооператива и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченный орган исполнительной власти г. Саратова;
- представлять в уполномоченный орган исполнительной власти г. Саратова в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Кооператива изменений, заверенные председателем правления и секретарем общего собрания членов Кооператива, копию устава Кооператива, выписку из протокола общего собрания членов Кооператива о принятии решения о внесении изменений в устав с приложением заверенных председателем правления и секретарем общего собрания членов Кооператива копий текстов соответствующих изменений;

- нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим уставом.

6. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ

6.1. Членство в Кооперативе возникает у собственника жилого и нежилого помещения в МКД на основании заявления о вступлении в Кооператив.

6.2. Членство в Кооперативе и выход из него является добровольным.

6.3. Для вступления в члены Кооператива собственник помещения должен представить в правление Кооператива следующие документы:

- **заявление;**

- **копию документа, подтверждающего право собственности на помещение;**

6.4. При вступлении в члены Кооператива **вступительный взнос не установлен.**

6.5. Решение о приеме в члены Кооператива и решение об исключении из Кооператива принимается общим собранием его членов.

6.6. Членство в Кооперативе собственника помещения прекращается:

- на основании личного письменного заявления о выходе из членов Кооператива, которое подается в правление Кооператива;

- с момента прекращения права собственности члена Кооператива на помещение в МКД;

- с момента принятия общим собранием членов Кооператива решения об исключении из членов Кооператива;

- с момента ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива;

- в случае ликвидации Кооператива;

- в случае смерти члена Кооператива.

6.7. Основаниями для исключения из Кооператива являются:

- несоблюдение устава Кооператива;

- несоблюдение решений общего собрания членов Кооператива;

- действия (бездействие), наносящие ущерб Кооперативу, членам Кооператива и собственникам помещений жилого дома.

Собственник, исключенный из членов Кооператива, может быть вновь принят в члены Кооператива на общих основаниях, но не ранее, чем через один год со дня принятия решения об исключении его из членов Кооператива.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

7.1. Член Кооператива имеет право:

- предъявлять требования к Кооперативу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

- получать от правления Кооператива информацию о деятельности Кооператива в порядке и в объеме, которые установлены настоящим уставом, обжаловать в судебном порядке решения правления и общего собрания.

7.2. Член Кооператива имеет право ознакомиться со следующими документами:

- устав Кооператива, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Кооператива;

- реестр членов Кооператива;

- бухгалтерская (финансовая) отчетность Кооператива, сметы доходов и расходов Кооператива на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива;

- документы, подтверждающие права Кооператива на имущество, отражаемое на его балансе;

- протоколы общих собраний членов Кооператива, заседаний правления и ревизионной комиссии Кооператива;

- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Кооператива, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования;

- техническая документация на МКД и иные связанные с управлением данным домом документы;

- иные предусмотренные решениями общего собрания членов Кооператива внутренние документы Кооператива.

7.3. Член Кооператива обязан:

- соблюдать гражданское и жилищное законодательство, ЖК РФ, положения устава и Правила, утвержденные общим собранием членов Кооператива;
- предоставить правлению Кооператива достоверные сведения, позволяющие идентифицировать его и осуществлять с ним связь, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД и своевременно информировать правление Кооператива об их изменении;
- обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности;
- соблюдать установленные нормативы и технические требования по содержанию, использованию и реконструкции помещений и объектов инженерной инфраструктуры или их частей без нанесения ущерба общему имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников;
- возмещать ущерб имуществу других собственников, либо общему имуществу Кооператива, нанесенный им самим, лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения данного собственника;
- производить оплату обязательных платежей по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, оплате коммунальных услуг, а также нести иные расходы, связанные с уставной деятельностью Кооператива, установленные решением общего собрания членов Кооператива, ежемесячно **до 10 числа месяца**, следующего за прошедшим месяцем. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), уплачивают пени в размере ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно;
- использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников пользующихся данными объектами;
- обеспечить доступ третьим лицам в помещения, принадлежащие собственнику, в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, а также восстановления, ремонта или предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу или имуществу любого собственника;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания помещений и придомовой территории;
- предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

7.4. Член Кооператива, систематически не исполняющий или ненадлежащим образом исполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Кооператива, может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном законодательством, а также может быть исключен по решению общего собрания членов Кооператива из его членов сроком не менее чем на один год.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ КООПЕРАТИВА

8.1. Органами управления Кооператива являются **Общее собрание членов Кооператива, Правление Кооператива.**

8.2. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляет Правление Кооператива.

8.3. В период между созывами годовых общих собраний членов Кооператива для решения неотложных задач и хозяйственных вопросов, входящих в компетенцию общего собрания членов Кооператива, могут созываться собрания уполномоченных членов Кооператива и/или собрания старших по подъездам в МКД. Решение об избрании этих органов, представляющих интересы членов Кооператива, и утверждении Положения, определяющего порядок их избрания, их полномочия, обязанности и материальное стимулирование принимает общее собрание членов Кооператива.

8.4. Органом контроля Кооператива является ревизионная комиссия (ревизор).

9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

9.1. Общее собрание членов Кооператива является высшим органом управления Кооператива. Созыв, проведение и принятие решений общего собрания осуществляются в порядке, установленном настоящим уставом.

9.2. К компетенции общего собрания относятся:

- внесение изменений в устав Кооператива и дополнений к нему или утверждение устава в новой редакции;

- принятие решения о выборе управляющей компании и заключении с ней договора управления МКД или о найме профессионального управляющего, определении его полномочий и заключении с ним трудового договора;
 - принятие решений о реорганизации или о ликвидации Кооператива, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
 - прием в Кооператив новых членов;
 - принятие решения по пункту 8.3 настоящего устава;
 - избрание членов правления и ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий;
 - утверждение штатного расписания (ежегодно).
 - утверждение годового отчета о деятельности правления Кооператива;
 - утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;
 - утверждение смет доходов и расходов Кооператива на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - установление размера обязательных платежей и взносов для всех собственников помещений;
 - утверждение порядка ознакомления членов Кооператива и не являющихся членами Кооператива собственников помещений в МКД с внутренними документами Кооператива, предусмотренными ЖК РФ, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Кооператива;
 - утверждение положения о ревизионной комиссии (ревизоре) Кооператива;
 - утверждение порядка образования и использования специальных фондов Кооператива, в том числе резервного, страхового, на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
 - принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
 - определение направлений использования доходов от предпринимательской (коммерческой) деятельности Кооператива;
 - принятие решений о страховании имущества Кооператива и общего имущества в МКД;
 - утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД, отчета о выполнении такого плана;
 - рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива;
 - определение размера вознаграждения членов правления Кооператива, в том числе председателя правления;
 - определение размера вознаграждения членов ревизионной комиссии;
 - принятие Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.
- 9.3. Общее собрание членов Кооператива имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Кооператива.

10. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

10.1. Кооператив обязан ежегодно проводить годовое общее собрание своих членов.

10.2. Годовое общее собрание членов Кооператива проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года. Уведомление о проведении годового общего собрания членов Кооператива размещается на информационных досках в каждом подъезде не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В отдельных исключительных случаях в указанный срок уведомление о проведении общего собрания членов Кооператива может быть направлено некоторым членам Кооператива заказным письмом или вручено им под роспись. Персональный состав таких членов определяет правление Кооператива. В уведомлении о собрании в соответствии с действующим законодательством должно быть указано:

- дата, место, время проведения данного собрания;
- повестка дня данного собрания;
 - порядок (место и время) предварительного ознакомления с информацией, документами и/или материалами, которые будут представлены на данном собрании для принятия решения или утверждения.
- и тд.

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

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

10.5. Общее собрание членов Кооператива ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа присутствующих членов Кооператива.

10.6. В случае, если при проведении общего собрания членов Кооператива путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в п.10.4 настоящего устава кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Кооператива с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования. Сообщение о дате окончания приема оформленных в письменной форме решений членов Кооператива по вопросам, поставленным на голосование размещается в доступных для всех жителей дома местах не позднее чем за 10 дней до начала приема этих решений.

10.7. В решении члена Кооператива по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о члене Кооператива, участвующем в голосовании;
 - сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в МКД;
 - количество голосов, которым обладает член Кооператива, пропорциональное его доле в праве общей собственности на общее имущество в этом доме;
 - решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".
- иные требования, установленные законодательством.

10.8. Решения по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания (о реорганизации и ликвидации Кооператива, о получении заемных средств или банковских кредитов, об использовании доходов от коммерческой деятельности), принимаются не менее чем 3/4 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, если иное не установлено действующим законодательством.

10.9. Внеочередное общее собрание членов Кооператива может быть созвано по инициативе любого члена Кооператива. Инициатор созыва внеочередного общего собрания членов Кооператива обязан в сообщении о его проведении указать сведения о себе, а также соблюсти порядок и сроки сообщения всем членам Кооператива, установленные настоящим уставом.

10.10. Решение общего собрания членов Кооператива, принятое в порядке, предусмотренном настоящим уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Кооператива, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

11. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА

11.1. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляется правлением. Правление Кооператива вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива и компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

11.2. Правление Кооператива избирается общим собранием из числа членов Кооператива **в количестве 5 (пять) человек на срок 2 (два) года.**

11.3. **Правление избирает из своего состава Председателя Правления.**

11.4. **Членом правления Кооператива не может являться лицо**, с которым Кооператив заключил договор управления МКД, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Кооператив заключил указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Кооператива. Член правления не может совмещать свою деятельность в правлении с работой в Кооперативе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Кооператива.

Членами правления кооператива (в том числе председателем правления кооператива), а также главным бухгалтером (бухгалтером при отсутствии в штате главного бухгалтера) кооператива не могут являться:

- 1) граждане, имеющие судимость за умышленные преступления;
- 2) граждане, в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;

3) граждане, которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация и индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и если с даты такого исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем 3 года.

11.5. Правление является исполнительным органом Кооператива, подотчетным общему собранию членов Кооператива.

11.6. В обязанности правления входят:

- обеспечение соблюдения в Кооперативе действующего законодательства и требований настоящего устава;
- составление смет доходов и расходов Кооператива на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление их для утверждения общему собранию членов Кооператива;
- принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка наемного персонала Кооператива, положения об оплате их труда, должностных инструкций, утверждение иных внутренних документов Кооператива, предусмотренных настоящим уставом, и решениями общего собрания членов Кооператива;
- проведение инвентаризации товарно-материальных ценностей, находящихся на балансе Кооператива (ежегодно);
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД;
 - решение вопроса о заключении с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Кооператива, безвозмездных, т. е. без дополнительного вознаграждения, соглашений (договоров) об их долевом участии в общих расходах на управление домом, содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД и оплату коммунальных и прочих услуг;
- ведение реестра членов Кооператива;
- представительство Кооператива;
- наем и увольнение рабочих и специалистов для обслуживания и ремонта общего имущества в МКД и придомовой территории;
- хранение проектной и технической документации на многоквартирный дом, своевременное внесение в нее изменений и дополнений в порядке, установленном законодательством;
- выдача членам Кооператива необходимых справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- рассмотрение заявлений и жалоб членов Кооператива;
- решение вопроса о возмещении ущерба, причиненного общему имуществу в МКД;
- созыв и организация проведения как общего собрания членов Кооператива так и общего собрания собственников помещений;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего устава.

11.7. В период между созывами общих собраний членов Кооператива, правление имеет право принимать решения по хозяйственным вопросам, входящим в компетенцию общего собрания, если их решение связано с необходимостью выполнения срочных ремонтных работ или устранения аварий и предотвращения нанесения возможного ущерба имуществу Кооператива и/или его членов. О принятом решении правление докладывает на очередном общем собрании членов Кооператива и отражает принятое решение по этому вопросу в протоколе.

11.8. Очередное заседание правления созывается председателем в сроки, установленные на предыдущем заседании правления.

11.9. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Кооператива. Решение правления оформляется протоколом и подписывается председателем правления и присутствующими на заседании членами правления.

11.10. Члены правления несут перед Кооперативом ответственность за убытки, причиненные Кооперативу своими действиями или бездействием. При этом **НЕ несут ответственности члены правления,**

голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Кооперативу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

12.1. **Председатель правления Кооператива является выборным должностным лицом и избирается из числа членов правления на срок 2 (два) года.** С ним заключается срочный трудовой договор. Председателю правления ежемесячно выплачивается вознаграждение в виде заработной платы, размер которой определяется общим собранием членов Кооператива. Председателем правления не может быть лицо, уполномоченное на основании доверенности.

12.2. Председатель правления:

- без доверенности выступает от имени Кооператива, подписывает финансовые документы, принимает обязательства, открывает и закрывает счета Кооператива в банках, выдает доверенности; Открывает в банках расчетные счета
- обеспечивает выполнение решений правления;
- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Кооператива, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
- заключает договоры от имени Кооператива;
- заключает договора с поставщиками коммунальных услуг, подрядными и другими организациями на эксплуатацию и содержанию дома ЖСК
- совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;
- организует ведение бухгалтерского и налогового учета и отчетности;
- принимает на работу по трудовым договорам работников, издает приказы о приеме на работу и увольнении работников ЖСК, совместно с правлением принимает решения о поощрении работников, о наложении взыскания;
- заключает гражданско-правовые договоры с физическими лицами для выполнения уставных задач Кооператива;
- ведет прием жителей дома, учет и регистрацию жалоб и заявлений жильцов дома
- обеспечивает учет и сохранность архивной документации ЖСК. В том числе документов по личному составу
- осуществляет представительство кооператива во всех судебных, административных, общественных организациях, суде, арбитражном суде.
- совместно с правлением разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания штатное расписание, в пределах финансовых средств, предусмотренных в годовой смете доходов и расходов Кооператива
- разрабатывает и вносит на утверждение Правления правила внутреннего распорядка наемного персонала Кооператива, положение об оплате труда работников, иные внутренние документы, предусмотренные настоящим уставом;
- принимает меры к несанкционированному переоборудованию и перепланировке жильцами дома мест общего пользования, жилых и нежилых помещений
- без доверенности осуществляет иные юридические действия от имени Кооператива на основании решений общего собрания и правления Кооператива в соответствии с их компетенцией.
- осуществляет другие права и исполняет обязанности, возложенные на него законодательством РФ и настоящим Уставом

12.3. Председатель правления Кооператива может иметь заместителя из числа членов правления. Должность заместителя Председателя Правления утверждается общим собранием Кооператива в составе штатного расписания. Заместитель председателя правления Кооператива наделяется правом исполнять обязанности председателя в его отсутствие.

12.4. Председатель правления может быть **досрочно освобожден от исполнения обязанностей Общим собранием членов Кооператива или его Правлением.**

12.5. Председатель правления при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах Кооператива добросовестно и разумно.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) КООПЕРАТИВА

13.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Кооператива **на срок 3 (три) года.**

Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Кооператива. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

13.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Кооператива, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры (их супруги).

13.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Председатель ревизионной комиссии или ревизор должен иметь экономическое или бухгалтерское образование.

13.4. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Кооператива. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Кооператива.

13.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Кооператива несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим уставом и положением о ревизионной комиссии.

13.6. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проверяет выполнение правлением Кооператива и председателем правления решений общих собраний членов Кооператива, законность сделок, совершенных правлением от имени Кооператива; сохранность имущества Кооператива;
- осуществляет ревизии финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже чем один раз в год, а также проводит внезапные ревизии по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Кооператива либо по требованию большинства членов правления Кооператива;
- представляет общему собранию членов Кооператива заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива; заключение представляется общему собранию членов Кооператива только после ознакомления с ним правления Кооператива;
- представляет общему собранию членов Кооператива заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Кооператива о своей деятельности;
- контролирует своевременность рассмотрения правлением и его председателем заявлений членов Кооператива.

13.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Кооператива и/или его членов, либо при выявлении злоупотреблений членами правления Кооператива и/или председателем правления своими полномочиями, ревизионная комиссия (ревизор) вправе созвать внеочередное общее собрание членов Кооператива, либо обратиться в надзорные органы или в суд.

13.8. По решению общего собрания членов Кооператива для проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива могут быть привлечены независимый аудитор или ревизор. Если решение на проведение аудиторской проверки принято общим собранием членов Кооператива, затраты на ее проведение возмещаются за счет средств Кооператива.

Внешний аудитор может быть приглашен также по инициативе членов Кооператива, имеющих более 10% от общего числа голосов членов Кооператива. Затраты на аудиторскую проверку несут инициаторы этой проверки.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА

14.1. Реорганизация Кооператива (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) проводится по решению общего собрания членов Кооператива в порядке, который установлен гражданским законодательством.

14.2. По решению общего собрания членов Кооператива может быть преобразован в Товарищество собственников жилья.

14.3. Кооператив ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего собрания членов Кооператива в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме или в связи с принятием собственниками помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом, а также по решению суда.

14.4. При ликвидации Кооператива имущество, находящееся в его собственности, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Кооператива в порядке, устанавливаемом общим собранием членов Кооператива.