

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1234700011435 представлен при
внесении в ЕГРЮЛ записи от 11.05.2023 за
ГРН 1234700011435



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

сведения о сертификате эп

Сертификат: 00C74780714676BB54FCA06AD26FC719B0
Владелец: МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО
ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ
ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
Действителен: с 15.11.2022 по 08.02.2024

Утвержден:

Общим собранием учредителей
жилищного кооператива «УПРАВДОМ-ВЫБОРГ»

Протокол №1 от 02.05.2023г.

Устав

жилищного кооператива

«УПРАВДОМ-ВЫБОРГ»

г. Выборг 2023

1. Общие положения

1.1. Жилищный кооператив «УПРАВДОМ-ВЫБОРГ» далее именуемый «ЖК», является добровольным объединением граждан и юридических лиц на основе членства и создан в целях удовлетворения потребностей граждан в жилых помещениях, инфраструктуре, для управления жилыми и нежилыми помещениями дома, технического и санитарного содержания общего имущества.

1.2. Фирменное наименование ЖК на русском языке: полное - Жилищный кооператив «УПРАВДОМ-ВЫБОРГ» сокращенное - ЖК «УПРАВДОМ-ВЫБОРГ».

1.3. ЖК является юридическим лицом - некоммерческой организацией, потребительским кооперативом. Потребительский кооператив вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, если это служит достижению целей, ради которых он создан, и поскольку такая деятельность соответствует указанным целям.

1.4. ЖК имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, штамп, бланки, фирменное наименование.

1.5. ЖК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ЖК не несёт ответственности по обязательствам государства и его органов, а государство и его органы не несут ответственности по обязательствам ЖК.

1.6. ЖК от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и несет обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде и арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Место нахождения ЖК «УПРАВДОМ-ВЫБОРГ» - г. Выборг.

1.8. ЖК приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

2. Предмет, цели и виды деятельности ЖК

2.1. Предметом деятельности ЖК является управление общим долевым имуществом собственников помещений многоквартирного дома. Цель деятельности ЖК - улучшение жилищных условий граждан, реализация прав членов ЖК по владению, пользованию и распоряжению общим совместным имуществом ЖК, обеспечение гарантий в сфере жилищного строительства и приобретения жилья, а также осуществление деятельности по содержанию, сохранению и управлению общим совместным имуществом ЖК и распределение между членами ЖК обязанностей по содержанию, обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния общего совместного имущества.

2.2. Основными видами деятельности ЖК являются:

2.2.1. Осуществление в интересах членов ЖК различных видов хозяйственной деятельности, не противоречащих настоящему Уставу и не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации;

2.2.2. Объединение усилий и денежных средств членов ЖК для создания и развития инфраструктуры ЖК, в том числе для решения вопросов внутридомового обеспечения энергоснабжения, водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, определения места для временного размещения твердых коммунальных отходов и других видов обеспечения ресурсами;

2.2.3. Организация и выполнение строительства, реконструкции, капитального и текущего ремонта, а также эксплуатации объектов общей совместной собственности членов ЖК;

2.2.4. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества ЖК;

2.2.5. Обеспечение выполнения членами ЖК правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов придомовых территорий;

2.2.6. Защита законных прав и интересов членов ЖК;

2.2.7. Представление в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и перед третьими лицами общих интересов членов ЖК;

2.2.8. Взыскание убытков, причиненных ЖК, в том числе и его членами.

2.3. Для выполнения и реализации вышеуказанных целей ЖК имеет право:

2.3.1. Распространять информацию о своей деятельности;

2.3.2. Получать в установленном порядке в собственность или в аренду земельные участки для строительства жилья и инфраструктуры;

2.3.3. Заключать со вступающими в ЖК физическими и юридическими лицами договоры;

2.3.4. Принимать в качестве взносов любую недвижимость, права на жилую и иную недвижимость, денежные средства и имущественные права;

2.3.5. Получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Уставом;

2.3.6. Обеспечивать своевременное поступление от членов ЖК взносов, предназначенных для покрытия расходов по управлению, эксплуатации, содержанию и ремонту недвижимого имущества, находящегося в общей собственности членов ЖК, обеспечение исполнения членами ЖК своих обязанностей по участию в общих расходах ЖК;

2.3.7. Использовать в порядке, установленном действующим законодательством, средства государственного и муниципального целевого финансирования, а также средства общественных и иных организаций и объединений, а также физических лиц;

2.3.8. Аккумулировать финансовые средства и иные материальные ресурсы членов ЖК;

2.3.9. Расходовать взносы членов ЖК и заемные средства на содержание и ремонт недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности членов ЖК;

2.3.10. Распоряжаться взносами членов ЖК и заемными средствами, которые направляются на содержание жилого помещения, строительство и реконструкцию, погашение задолженности по кредитам, и т.д.

2.3.11. Распоряжаться доходами от хозяйственной деятельности, которая осуществляется только в интересах ЖК, в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренными настоящим Уставом;

2.3.12. Члены ЖК самостоятельно заключают прямые договоры ресурсоснабжения с соответствующими предприятиями и организациями оказывающими услуги водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения и услуг по вывозу и утилизации ТКО. ЖК заключает договоры исключительно в рамках обеспечения содержания мест общего пользования и не несет ответственности средствами ЖК за неоплату платежей собственниками и нанимателями жилых и нежилых помещений;

2.3.13. Иметь в собственности нежилую площадь и использовать ее для размещения ремонтных и/или жилищно-эксплуатационных предприятий, созданных для этих целей ЖК, а также для снижения расходов на строительство и/или приобретение жилой или нежилой недвижимости и уменьшение взносов членов ЖК;

2.3.14. Использовать нежилую площадь, а так же места размещения рекламных и других конструкций для компенсации затрат и снижения стоимости приобретения жилой и нежилой недвижимости для членов ЖК;

2.3.15. Открывать филиалы и представительства ЖК и вступать в союзы и ассоциации, участвовать в деятельности некоммерческих организаций в соответствии с действующим законодательством РФ;

2.3.16. Обжаловать в установленном действующим законодательством порядке акты государственных органов, органов местного самоуправления, затрагивающие интересы ЖК и его членов;

2.3.17. Организовать техническое обслуживание и ремонт приобретенной жилой и иной недвижимости;

2.3.18. Организовывать проведение необходимых работ по благоустройству, уборке территории, ее озеленению;

2.3.19. Определять порядок внесения членами ЖК взносов (целевых, вступительных, членских и др.) в зависимости от участия в деятельности ЖК и осуществлять прием этих взносов;

2.3.20. Обеспечивать управление общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, и получать полномочия на управление от собственников жилья;

2.3.21. По решению правления ЖК предоставлять в пользование принадлежащие ЖК (собственникам) объекты общей совместной собственности на недвижимость.

2.3.22. При исполнении обязанностей ЖК по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, далее дома, и придомовой территории; технической инвентаризации дома; предоставлению коммунальных услуг; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту дома, ЖК от имени членов ЖК и собственников заключает договоры с

производителями (поставщиками) данных работ (услуг) и является посредником, закупающим по поручению членов ЖК, а на членов ЖК и собственников возложены обязанности по оплате данной деятельности ЖК.

3. Членство в ЖК

3.1. Членами ЖК могут быть физические и юридические лица, дееспособные граждане, достигшие шестнадцати лет, имеющие потребность в жилье, признающие устав и решения органов ЖК, участвующие в деятельности ЖК, соблюдающие порядок членства в ЖК и своевременно уплачивающие паевые, вступительные, членские, целевые (дополнительные) взносы. Юридическое лицо, являющееся членом ЖК, должно быть представлено в ЖК физическим лицом, уполномоченным надлежащим образом оформленной доверенностью.

Прием в члены ЖК производится на основании добровольного волеизъявления путем подачи письменного заявления в Правление ЖК.

При регистрации ЖК собственники, проголосовавшие за ЖК, становятся его членами с момента государственной регистрации ЖК.

Уставные права и обязанности новых членов и членов, ранее состоявших в ЖК, являются равными. Решение о приеме или отказе в приеме в члены ЖК принимается на заседании Правления не менее чем двумя третями голосов и утверждается протоколом. О принятом решении сообщается заявителю в письменной форме не позднее десяти дней с момента принятия решения, а так же уведомляются члены ЖК через внутриподъездные доски объявлений и на оборотной стороне квитанции.

Каждый член ЖК обязан внести вступительный взнос и паевой взнос, если размеры их определены в соответствии с уставом и внутренним положением ЖК, исходя из порядка и способа внесения взноса.

3.2. Члены ЖК обязаны вносить взносы за жилье.

3.5. Член ЖК имеет право:

3.5.1. Участвовать в деятельности ЖК, управлении его делами как лично, так и через своего представителя, а также пользоваться ее результатами в соответствии с Уставом ЖК;

3.5.2. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля за его деятельностью в соответствии с Уставом ЖК;

3.5.3. Иметь количество голосов в пропорционально доле в общем имуществе;

3.5.4. В установленном порядке получать информацию, касающуюся деятельности ЖК;

3.5.5. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ЖК, устранению недостатков в работе органов ЖК и по формированию повестки дня Общего собрания;

3.5.6. Передавать свои права и обязанности по паенакоплениям по наследству;

3.5.7. По своему усмотрению в любое время выходить из ЖК с соблюдением порядка, установленного Уставом и внутренними положениями ЖК;

3.5.8. Получать от должностных лиц ЖК любую информацию и документы, связанные с деятельностью ЖК, в том числе по вопросам эксплуатации общей совместной собственности членов ЖК, денежных поступлений и расходов, знакомиться с актами Ревизионной комиссии;

3.5.9. Самостоятельно, без согласования с другими членами ЖК и Правлением ЖК распоряжаться своей собственностью (отчуждать, сдавать в аренду и совершать с ней любые сделки, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации);

3.5.10. Принимать участие в Общем собрании ЖК;

3.5.11. Получать рассрочку по уплате членских, целевых (дополнительных) взносов, коммунальных платежей и других услуг при наличии уважительных причин по решению Правления ЖК.

3.6. Член ЖК обязан:

3.6.1. Соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, Устав ЖК и внутренние положения ЖК, выполнять решения органов управления ЖК;

3.6.2. Выполнять обязательства перед ЖК, связанные с участием в его деятельности;

3.6.3. Своевременно и в установленных размерах вносить членские (содержание жилья), целевые (дополнительные) взносы и коммунальные платежи в порядке и способами, установленными Уставом и внутренними положениями ЖК.

- 3.6.4. Не препятствовать осуществлению уставных прав и обязанностей других членов ЖК, органов управления ЖК;
- 3.6.5. Не наносить вреда и ущерба ЖК;
- 3.6.6. Предоставлять ЖК достоверную информацию;
- 3.6.7. Нести обязанность и ответственность, предусмотренные законодательством — Российской Федерации, Уставом и внутренними положениями ЖК;
- 3.6.8. Покрывать убытки ЖК в соответствии с законодательством РФ, настоящим Уставом.
- 3.7. Член ЖК, по вине которого ЖК понес убытки, обязан возместить эти убытки.
- 3.8. Бережно относиться к сохранению окружающей среды, экономно расходовать воду, газ, электричество, тепловую энергию.
- 3.9. Прием в члены ЖК вместо выбывших членов ЖК осуществляется на основании письменного заявления вступающего на имя Председателя Правления. Вопрос о принятии в члены ЖК решается Правлением с последующим утверждением Решения Правления протоколом.
- 3.10. Решение об исключении члена ЖК рассматривается Правлением с последующим принятием решения на Общем собрании. Решение об исключении члена ЖК считается принятым, если за него проголосовало более 75% членов ЖК, присутствующих на Общем собрании.
- 3.11. Член ЖК может быть исключен из ЖК в случаях:
- 3.11.1. Систематического грубого нарушения требований законодательства Российской Федерации, требований настоящего Устава;
- 3.11.2. Систематического нарушения сроков оплаты установленных Общим собранием ЖК взносов и платежей, а также коммунальных и других услуг.
- 3.12. Решение Общего собрания ЖК об исключении из членов ЖК может быть обжаловано в судебном порядке.
- 3.13. Член ЖК имеет право в любой момент выйти из ЖК. Заявление о выходе из ЖК подается в Правление ЖК.
- 3.14. Лицо, вышедшее из состава членов ЖК, имеет право пользоваться инфраструктурой ЖК и другими объектами общей собственности на договорной основе в соответствии с настоящим Уставом. Однако это лицо обязано заключить с Правлением ЖК договор на пользование инженерными сетями и другим общим имуществом членов ЖК за плату, размер которой первоначально устанавливается Решением Общего собрания членов ЖК, а в последующем регулируется правлением ЖК исходя из официально принятого процента инфляции и других экономических факторов.
- 3.15. Отказ части собственников, участки которых расположены на территории ЖК, от вступления в члены ЖК или выхода из ЖК не освобождает их от оплаты расходов, связанных с содержанием объектов общего пользования, как-то: дорогами, объектами энергообеспечения, водоснабжения и т.д.
- 3.16. Члены ЖК несут ответственность перед ЖК за нарушение обязательств по внесению взносов. Размер неустойки за нарушение обязательств по внесению взносов составляет одну трехсотую действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки внесения взносов. Неустойка за нарушение обязательств по внесению взносов начисляется со дня, следующего за днем, установленным для внесения взносов, по день внесения этих взносов членами кооператива, если иной порядок начисления неустойки не установлен уставом кооператива.

4. Органы управления ЖК

4.1. Органами управления ЖК являются: общее собрание (конференция, если число участников общего собрания членов ЖК более 50 человек); правление ЖК, председатель правления и управляющий.

Органом осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью ЖК общим собранием членов ЖК избирается ревизионная комиссия сроком на пять лет.

4.2. Высшим органом управления ЖК является Общее собрание членов ЖК. Для руководства текущей деятельностью Общее собрание избирает из числа членов ЖК Правление. Органом единоличного управления без доверенности является Управляющий имеющий опыт работы в ЖКХ и аттестованный в органах ГЖИ.

4.3. Общее собрание членов ЖК:

4.3.1. Общее собрание членов ЖК является правомочным, если на нем присутствует более 75% членов ЖК. Решение общего собрания членов ЖК считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов ЖК, присутствовавших на таком общем собрании. По вопросам, относящимся к исключительной компетенции общего собрания - более трех четвертей членов ЖК;

4.3.2. Решение общего собрания ЖК, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов ЖК;

4.3.3. Решение общего собрания членов ЖК оформляется протоколом.

4.4. К исключительной компетенции общего собрания членов ЖК относятся:

4.4.1. Принятие Устава ЖК, внесение в него изменений и дополнений;

4.4.2. Принятие решений о реорганизации ЖК;

4.4.3. Принятие решений о ликвидации ЖК;

4.4.4. Избрание членов правления ЖК, управляющего, ревизионной комиссии (ревизора), принятие решений о досрочном прекращении их полномочий;

4.4.5. Заслушивание и утверждение годового баланса и отчета о деятельности ЖК;

4.4.6. Рассмотрение и разрешение жалоб на решения (постановления) правления ЖК;

4.4.7. Рассмотрение и утверждение перспективного плана развития ЖК;

4.4.8. Установление размера обязательных платежей и взносов членов ЖК, в том числе дополнительных взносов для покрытия убытков ЖК;

4.4.9. Определение размера вознаграждения Управляющему, Председателю Правления, членам Правления и членам Ревизионной комиссии;

4.4.10. Утверждение внутренних документов ЖК;

4.4.11. Решение вопросов об исключении из членов ЖК в случаях, определенных настоящим Уставом;

4.4.12. Общее собрание членов ЖК вправе принимать решения и по иным вопросам, в случае, если этот вопрос передан на рассмотрение Общего собрания органом ЖК, к компетенции которого относится решение такого вопроса.

4.5. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания членов ЖК, не могут быть переданы на решение иных органов ЖК.

4.6. Решения общего собрания членов ЖК принимаются в форме очного или заочного голосования п. 4.3.1.

4.7. Общее собрание ЖК вправе решать только вопросы, включенные в повестку собрания. Право включения вопросов в повестку общего собрания ЖК принадлежит председателю Правления, Правлению ЖК, Ревизионной комиссии (ревизору) ЖК, а также группам членов ЖК, численностью не менее одной трети членов ЖК.

4.8. Решение вопросов по пунктам 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4. принимается Общим собранием членов ЖК большинством в 3/4 голосов присутствующих на собрании. Решение по всем остальным вопросам, указанным в статье 4 настоящего Устава, принимаются большинством голосов присутствующих на собрании.

4.9. Очередное общее собрание ЖК проводится ежегодно не позднее трех месяцев после окончания финансового года. Общее собрание может проводиться как в очной так и в заочной форме. При заочной форме проведения общего собрания вопросы и отчеты выносимые на общее собрание размещаются на внутренних досках объявлений, на обороте ежемесячных квитанций и посредством размещения в сети интернет на ресурсе ГИС ЖКХ. При отсутствии возражений (30 % и более от общего числа членов ЖК) вопросы входящие в повестку общего собрания ЖК считаются принятыми. При получении возражений Инициативная группа инициирует через правление проведение очного собрания (конференцию) членов ЖК.

В повестку очередного общего собрания ЖК в обязательном порядке включаются следующие вопросы:

- годовой отчет о деятельности ЖК;
- заключение ревизионной комиссии ЖК по результатам годовой проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖК;
- отчет об исполнении сметы ЖК за прошедший период;
- план сметы на будущий период.

4.10. Внеочередное общее собрание ЖК проводится по инициативе председателя Правления ЖК, Правления, а также по заявлению в Правление ЖК групп членов ЖК в количестве

одной трети членов ЖК. Решение или требование о проведении внеочередного Общего собрания членов ЖК должно содержать повестку дня с мотивацией по каждому вопросу повестки дня. Порядок уведомления членов ЖК о проведении очередных и внеочередных Общих собраний членов ЖК и о принятых ими решениях определен в п. 4.9. настоящего устава.

4.11. Решения, принятые Общим собранием членов ЖК, а также итоги голосования доводятся до сведения членов ЖК не позднее 10 дней с момента принятия решений.

4.12. Для ведения общего собрания ЖК может избираться президиум в составе председателя собрания, секретаря и членов президиума.

4.13. На общем собрании ЖК ведется протокол. Протокол собрания подписывается Председателем и Секретарем собрания. Протоколы общих собраний ЖК прошнуровываются, скрепляются печатью и подшиваются в папку протоколов, которая хранится у Председателя Правления. Копии протоколов должны находиться в месте, доступном для ознакомления с ними членов ЖК.

4.14. Члены ЖК, находящиеся между собой в близком родстве или свойстве, не могут избираться в состав органов управления и контроля ЖК, если их деятельность связана с непосредственной подчиненностью или подконтрольностью одного из них другому.

5. Правление ЖК

5.1. Правление ЖК является коллегиальным исполнительным органом ЖК, подотчетным Общему собранию членов ЖК. Правление ЖК избирается из числа членов ЖК Общим собранием членов ЖК в количестве трех человек и не могут избираться из числа действующих членов Ревизионной комиссии (Ревизора).

5.2. Правление ЖК осуществляет текущее руководство деятельностью ЖК в период между общими собраниями ЖК и осуществляет иные полномочия, не отнесенные Уставом ЖК к исключительной компетенции Общего собрания членов ЖК. Правление избирает из своего состава Председателя и при необходимости назначает Управляющего. Правление готовит проекты решений по вопросам, относящимся к исключительной компетенции Общего собрания членов ЖК.

5.3. Члены Правления могут работать в ЖК на основе трудового договора (контракта). Лица, избранные в состав правления ЖК, могут переизбираться неограниченное число раз. По решению Общего собрания ЖК полномочия любого члена (всех членов) Правления ЖК могут быть прекращены досрочно.

5.4. Правление ЖК созывается Председателем Правления не реже двух раз в год. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем более половины членов Правления. Решение Правления ЖК считается принятым, если за него проголосовало более половины от числа присутствующих членов Правления. Для принятия решений по вопросам подготовки Общего собрания, связанным с ликвидацией, реорганизацией, внесением изменений в Устав ЖК и утверждением годового бюджета, необходимо две трети голосов присутствующих на заседании членов Правления.

5.5. При решении вопросов на заседании Правления каждый член Правления обладает одним голосом. В случае равенства голосов членов Правления Председатель Правления обладает правом решающего голоса.

5.6. Заседания Правления могут созываться также по требованию любого члена Правления, Ревизионной комиссии, а также членов ЖК, обладающих в совокупности 20-ю и более процентами от общего числа членов ЖК. На заседании Правления вправе присутствовать любой член ЖК.

5.7. Председатель Правления, члены Правления ЖК несут персональную ответственность за нецелевое расходование средств и убытки, нанесенные ЖК в результате их действия или бездействия.

5.8. Правление ЖК вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.

5.9. К компетенции Правления ЖК относится:

5.9.1. обеспечение соблюдения членами ЖК законодательства РФ, требований Устава ЖК, решений Общих собраний и решений Правления;

5.9.2. утверждение порядка покрытия убытков ЖК;

5.9.3. утверждение решений Правления ЖК, предусматривающих отчуждение имущества ЖК и принятие от имени ЖК имущественных обязательств перед третьими лицами;

5.9.4. составление проектов финансово-хозяйственного плана, бюджета, перспективного плана развития на один год, сметы доходов и расходов за прошедший год и представление их для утверждения Общему собранию членов ЖК;

5.9.5. подготовка к проведению Общего собрания ЖК;

5.9.6. утверждение повестки дня общего собрания ЖК;

5.9.7. подготовка отчета об исполнении сметы и годового отчета, порядка покрытия убытков ЖК, проектов сметы на новый период;

5.9.8. оценка стоимости имущества ЖК и вносимых взносов;

5.9.9. установление финансовых нормативов деятельности ЖК;

5.9.10. определение видов, размеров и условий формирования фондов ЖК;

5.9.11. утверждение Заместителя председателя Правления и главного бухгалтера ЖК;

5.9.12. Подготовка внутренних положений, а также изменения и дополнения внутренних положений ЖК.

5.9.13. Определение перечня платных услуг, предоставляемых членам ЖК, и утверждение размера оплаты за эти услуги;

5.10. Правление ЖК:

5.10.1. распоряжается средствами ЖК в соответствии с утвержденным бюджетом, сметой доходов и расходов;

5.10.2. обеспечивает выполнение решений Общих собраний, принимает меры к устранению недостатков и нарушений, выявленных Ревизионной комиссией;

5.10.3. осуществляет контроль за своевременным внесением членами ЖК установленных взносов и платежей;

5.10.4. принимает решения о выборе подрядчика и заключении хозяйственных договоров;

5.10.5. обеспечивает ведение списка членов ЖК, ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности деятельности ЖК, хранение документов;

5.10.6. отчитывается перед Общим собранием о выполнении финансового и хозяйственного планов, сметы доходов и расходов за год.

5.10.7. рассматривает вопрос о приеме в члены ЖК;

5.10.8. принимает решение о предоставлении членам ЖК рассрочки по уплате членских, целевых взносов, коммунальных платежей и других услуг при наличии уважительных причин;

5.10.9. принимает решения о предоставлении ссуд и /или займов членам ЖК;

5.10.10. рассматривает жалобы на членов ЖК и принимает по ним решения.

5.11. Правление ЖК решает вопросы, относящиеся к его компетенции на своих заседаниях. Решения, принятые Правлением ЖК, оформляются в виде протоколов заседания Правления ЖК. Решения Правления ЖК подписываются Председателем Правления и секретарем Правления, который избирается из членов Правления. Справки, выдаваемые Правлением ЖК, подписываются Председателем Правления и главным бухгалтером.

5.12. Секретарь Правления обеспечивает ведение и хранение протоколов заседаний Правления.

6. Управляющий

6.1. Управляющий ЖК обязан иметь аттестацию на управление МКД, он является единоличным — исполнительным — органом ЖК и непосредственно руководит деятельностью ЖК, а также несет ответственность перед Общим собранием членов ЖК и Правлением ЖК за исполнение их решений.

6.2. Управляющий избирается общим собранием ЖК на срок пять лет.

6.3. Управляющий ЖК:

6.3.1. без доверенности действует от имени ЖК и осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом ЖК, решениями общих собраний и Правления ЖК;

6.3.2. осуществляет руководство деятельностью ЖК;

6.3.3. обеспечивает выполнение решений Общего собрания и Правления;

6.3.4. определяет компетенцию бухгалтера;

6.3.5. представляет интересы ЖК во всех органах государственной власти и местного самоуправления, судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских судах, а также в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами;

6.3.6. выдает доверенности в необходимых случаях;

6.3.7. утверждает штатное расписание, утверждает положения о функциональных обязанностях персонала ЖК, фонд заработной платы, резервный, кредитный, страховой и иные фонды, а также утверждает оклады штатных работников ЖК;

6.3.9. принимает на временную или постоянную работу работников ЖК по трудовым и гражданско-правовым договорам, а в необходимых случаях имеет право увольнять с соблюдением трудового законодательства Российской Федерации;

6.3.10. совершает иные действия, связанные с деятельностью ЖК и не противоречащие действующему законодательству;

6.3.11. несет ответственность в соответствии с законом за допущенные им нарушения действующего законодательства и настоящего Устава;

6.3.12. подписывает платежные и финансовые документы совместно с главным бухгалтером;

6.3.13. в случае отсутствия Управляющего по уважительным причинам (отпуск, болезнь) Председателя Правления исполняет его обязанности. Временное исполнение обязанностей Управляющего оформляется приказом. При наличии приказа исполняющий обязанности Управляющего имеет право подписывать платежные и финансовые документы совместно с главным бухгалтером и в необходимых случаях выдавать доверенности;

6.3.14. осуществляет контроль за осуществлением бухгалтерского учета и организацией делопроизводства;

6.3.15. издает приказы и распоряжения, обязательные для членов ЖК по вопросам, непосредственного исполнения обязанностей по техническому и санитарному содержанию общего имущества членов ЖК;

6.3.16. Управляющий ЖК при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах ЖК добросовестно и разумно и обязан возместить убытки, причиненные ЖК по его вине (пункт 3 статьи 53 Гражданского кодекса Российской Федерации).

7. Председатель правления

7.1. Председатель правления непосредственно руководит Правлением, несет контрольные функции за деятельностью управляющего ЖК, а также несет ответственность перед Общим собранием членов ЖК и Правлением ЖК за исполнение их решений.

7.2. Председатель Правления ЖК избирается из числа членов Правления на срок пять лет.

7.3. Председатель Правления ЖК:

7.3.1. определяет компетенцию секретаря Правления;

7.3.2. принимает решения по отчуждению имущественных прав, принадлежащих ЖК, в пользу третьих лиц;

7.3.3. осуществляет контроль за ведением реестра членов ЖК;

7.3.4. совместно с членами Правления осуществляет подготовку материалов и проектов решений для обсуждения на Общих собраниях членов ЖК;

7.3.5. созывает заседания Правления;

7.3.6. подписывает решения Правления и протоколы Общего собрания.

7.3.7. в случае отсутствия Председателя правления по уважительным причинам (отпуск, болезнь) один из членов правления исполняет его обязанности. Временное исполнение обязанностей Председателя правления оформляется приказом. При наличии приказа исполняющий обязанности Председателя правления имеет право в необходимых случаях выдавать доверенности для голосования;

7.4. Председатель Правления ЖК при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах ЖК добросовестно и разумно и обязан возместить убытки, причиненные ЖК по его вине (пункт 3 статьи 53 Гражданского кодекса Российской Федерации).

8. Ревизор (Ревизионная комиссия)

8.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью ЖК Общим собранием членов ЖК избирается Ревизор на срок пять лет в количестве. Ревизор одновременно не может являться членом Правления ЖК, а также занимать иные должности в органах управления ЖК. Ревизором может быть только член ЖК.

8.2. Ревизор ЖК:

- 8.2.1. не реже одного раза в год в обязательном порядке проводит плановые проверки;
- 8.2.2. представляет Общему собранию членов ЖК заключения о бюджете ЖК, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
- 8.2.3. отчитывается о своей работе перед Общим собранием членов ЖК;
- 8.2.4. проверяет финансово-хозяйственную деятельность в любое время, и Ревизор имеет доступ ко всей документации, касающейся деятельности ЖК;
- 8.2.5. имеет право потребовать созыва внеочередного Общего собрания членов ЖК;
- 8.2.6. имеет право потребовать у лиц, занимающих должности в органах управления ЖК, представить документы о финансово-хозяйственной деятельности ЖК, и требуемые документы должны быть представлены в течении трех дней.
- 8.3. В компетенцию Ревизора входит:
 - 8.3.1. проверка достоверности данных, содержащихся в отчетах и иных финансовых документах ЖК;
 - 8.3.2. выявление фактов нарушения установленных правовыми актами РФ порядка ведения финансово- хозяйственной деятельности, бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности;
 - 8.3.3. проверка соблюдения правовых норм при исчислении и уплате налогов;
 - 8.3.4. оценка экономической целесообразности финансово-хозяйственных операций ЖК;
 - 8.3.5. рассмотрение жалоб членов ЖК, поступающих к Ревизору;
 - 8.3.6. контроль за текущей деятельностью Управляющего, Председателя Правления и Правления ЖК.
- 8.4. Результаты ревизии оформляются актом Ревизионной комиссии, который подписывается Ревизором. Копия акта передается Председателю Правления ЖК под роспись.
- 8.5. Общее собрание членов ЖК не имеет права утверждать финансовый отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей без заключения Ревизора.
- 8.6. Для проверки и подтверждения правильности годовой финансовой отчетности ЖК имеет право привлекать профессионального аудитора, не связанного имущественными интересами с ЖК (внешний аудит). Порядок проведения аудиторских проверок деятельности ЖК определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

9. Образование и использование имущества ЖК

- 9.1. Основным источником формирования имущества ЖК и финансирования уставной деятельности ЖК являются взносы членов ЖК, вступительные, членские, целевые (дополнительные) взносы членов ЖК, в том числе средства, полученные от членов ЖК в качестве санкций (штрафов, пени, неустойки) за нарушение имущественных обязательств, иных единовременных поступлений от членов ЖК, добровольных имущественных ВЗНOSОВ и пожертвований физических и/или юридических лиц, имущества, приобретенного ЖК в процессе его деятельности, привлеченных средств, а также целевого финансирования (целевые отчисления) физических и юридических лиц и иных, не запрещенных действующим законодательством поступлений.
- 9.2. Размер и порядок оплаты взносов являются индивидуальными для каждого члена ЖК, зависят от стоимостных характеристик приобретаемого каждым членом ЖК объекта недвижимости.
- 9.3. Денежные средства ЖК хранятся в банковских организациях в безналичной форме.
- 9.4. Использование имущества ЖК, в том числе денежных средств, производится по документам, подписанным Управляющим ЖК и главным бухгалтером. В случае отсутствия Управляющего документы подписываются Председателем Правления ЖК при наличии приказа о возложении обязанностей Управляющего на Председателя Правления.
- 9.5. В ЖК формируется резервный фонд. Резервный фонд является неделимым. Резервный фонд ЖК формируется за счёт вступительных, членских и целевых взносов членов ЖК, взысканных пеней, а также других источников, за исключением паевых взносов членов ЖК. Резервный фонд расходуется по решению членов правления ЖК для локализации непредвиденных и аварийных ситуаций на основании протокола заседания членов правления ЖК.
- 9.6. Пени полученные за счет взыскания дебиторской задолженности распределять для законного премирования сотрудников принимающих в этом участие и Резервным фондом.

9.7. Средства для покрытия затрат и расходов на осуществление уставной деятельности ЖК в соответствии с утвержденной сметой ЖК формируются за счет вступительных, членских, целевых (дополнительных) взносов членов ЖК и целевого финансирования (целевых отчислений). Иные поступления от уставной деятельности ЖК используются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.8. Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности ЖК, подлежат использованию только на цели его деятельности, предусмотренные настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами ЖК, за исключением ликвидации ЖК.

9.9. По результатам работы ЖК за год, Правление ЖК имеет право использовать перекрестное финансирование между домами для решения первоочередных задач.

9.10. По результатам работы за предыдущий год, на основании сведений из правительства Российской Федерации и Росстата, членские взносы увеличиваются (уменьшаются), на величину инфляции (дефляции).

9.11. Размер паевого взноса определяется равным кадастровой стоимости жилого (нежилого) помещения члена ЖК. При выходе из ЖК паевой взнос возвращается.

9.12. Ежемесячные взносы членов ЖК равны стоимости расходов на содержание жилья и расходов на СОИ.

9.13. Имущество ЖК может быть изъято только по решению суда (за исключением паевых взносов членов ЖК) на основании и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10. Порядок участия в деятельности ЖК

10.1. Каждый член ЖК обязан вносить членские взносы, размеры и сроки внесения которых определяются решением Общего собрания членов ЖК.

11. Финансово-хозяйственная деятельность ЖК

11.1. ЖК самостоятельно разрабатывает и утверждает смету финансово-хозяйственной деятельности и планирует развитие ЖК.

11.2. Имущество, принадлежащее ЖК на праве собственности, может включать денежные средства, ценные бумаги, жилые и нежилые помещения, земельные участки, здания и сооружения, машины, оборудование, материалы, инструменты и другое имущество, включая имущественные права, необходимые для выполнения задач с целью достижения уставных целей ЖК.

11.3. ЖК осуществляет полномочия собственника в отношении принадлежащего ему на праве собственника имущества и имущественных прав по своему усмотрению в пределах, установленных настоящим Уставом прав.

11.4. ЖК как юридическое лицо не имеет права вести предпринимательскую деятельность. Доходы, полученные от учрежденных ЖК коммерческих организаций, распределяются между членами ЖК.

11.5. ЖК имеет право:

11.5.1. арендовать или приобретать в собственность земельные участки и осуществлять в установленном законом порядке строительство недвижимости за счет собственных и привлеченных средств;

11.5.2. осуществлять в установленном законодательством порядке инвестирование строительства недвижимости за счет собственных и привлеченных средств;

11.5.3. привлекать юридические и физические лица в качестве инвесторов на взаимовыгодных условиях для целей строительства и инвестирования строительства недвижимости;

11.5.4. приобретать недвижимость на первичном и вторичном рынке;

11.5.5. приобретать у государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц товары, работы, услуги, необходимые для обеспечения своей уставной деятельности;

11.5.6. использовать в своей деятельности имущество членов ЖК, государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц на возмездной и безвозмездной основе;

11.5.7. получать займы, кредиты, ссуды от государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц;

11.5.8. входить в ассоциации, союзы, иные некоммерческие организации в качестве учредителя или члена (ассоциированного члена);

11.5.9. с целью реализации уставных задач учреждать коммерческие организации и участвовать в коммерческих организациях в качестве участника;

11.5.10. при приобретении ставить на баланс и списывать с баланса основные и оборотные фонды;

11.5.11. привлекать по договору на оказание услуг в целях обеспечения высокопрофессионального и эффективного управления хозяйственной и финансовой деятельностью ЖК юридическое лицо или предпринимателя без образования юридического лица, которые будут исполнять в соответствии с подписанным договором все или часть функций по управлению финансово-хозяйственной деятельностью ЖК и организационно-техническому обеспечению деятельности ЖК.

11.6. ЖК ведет бухгалтерский и статистический учет в установленном порядке и несет ответственность за его достоверность.

11.7. В случае, если в Уставе ЖК указана деятельность, которая подлежит лицензированию, ЖК, прежде, чем заниматься таким видом деятельности, должен получить лицензию от соответствующих органов власти.

11. Учет и отчетность

12.1. ЖК ведет бухгалтерский учет и представляет финансовую и статистическую отчетность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Отчетным операционным годом ЖК считается период с 1 января по 31 декабря.

12.3. В конце операционного года Правление ЖК подготавливает годовой отчет. До представления на утверждение Общего собрания ЖК отчет вместе с книгами и документами проверяется Ревизионной комиссией ЖК, которая дает свое заключение по нему.

12.4. В годовом отчете ЖК должны содержаться сведения о численности членов ЖК (в том числе граждан и юридических лиц) и об общей сумме внесенных взносов членов ЖК.

12.5. Годовой отчет подписывается членами Правления ЖК и Ревизионной комиссией не позднее 20 дней до очередного Общего собрания ЖК. Члены ЖК имеют право ознакомиться с отчетом в течение указанных дней. К годовому отчету прилагается баланс ЖК.

12.6. Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в ЖК, своевременное представление отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы несут Управляющий ЖК и главный бухгалтер.

12.7. Годовой отчет и годовой баланс ЖК подлежат предварительному утверждению Правлением ЖК.

12.8. Порядок хранения документации в ЖК определяется действующим законодательством РФ.

12.9. ЖК предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики, налоговым и иным органам в соответствии с действующим законодательством.

12.10. Документы ЖК должны храниться по месту нахождения своего единоличного исполнительного органа. Порядок хранения документации в ЖК определяется действующим законодательством РФ.

12.11. По требованию члена ЖК ему должен предоставляться для ознакомления Устав ЖК по месту нахождения единоличного исполнительного органа. По просьбе члена ЖК ему предоставляется за плату копия Устава. Плата не должна превышать затраты на его светокопирование.

13. Трудовые отношения в ЖК

13.1. Все работы в ЖК выполняются членами ЖК или иными работниками на основе гражданско-правовых или трудовых договоров и оплачиваются в порядке и в размерах, определяемых решением Правления ЖК.

13.2. ЖК обязан выполнять все требования — законодательства и распоряжений — местных административных органов, касающихся порядка взаимоотношения юридического лица и его работников.

13.3. Трудовые отношения штатных сотрудников ЖК регулируются действующим — трудовым законодательством Российской Федерации, и Уставом ЖК.

13.4. Продолжительность и распорядок рабочего дня в ЖК, порядок предоставления времени отдыха, размер заработной платы и другие вопросы деятельности работников ЖК регулируются правилами внутреннего трудового распорядка и действующим законодательством.

13.5. Все работы в ЖК осуществляются с соблюдением установленных правил и норм техники безопасности, требований норм экологии и производственной санитарии.

13.6. Поощрение членов ЖК и работников, состоящих в трудовых или гражданско-правовых отношениях с ЖК, производится Председателем Правления в порядке и на условиях, определяемых Решением Правления ЖК.

14. Реорганизация и ликвидация ЖК

14.1. Реорганизация ЖК (слияние, присоединение, разделение, выделение и преобразование) может быть осуществлено по решению Общего собрания членов ЖК, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, по решению суда.

14.2. При реорганизации ЖК вносятся необходимые изменения в Устав и единый государственный реестр юридических лиц. Реорганизация влечет за собой переход прав и обязанностей ЖК к его правопреемнику в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

14.3. ЖК считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц. При реорганизации ЖК в форме присоединения к нему другого юридического лица ЖК считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица.

14.4. ЖК может быть ликвидировано по решению Общего собрания членов ЖК или по решению суда в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

14.5. Правление ЖК обязано письменно уведомить о реорганизации ЖК своих кредиторов. Кредиторы имеют право потребовать прекращения или досрочного исполнения должником своих обязательств и возмещения убытков.

14.6. Решение Общего собрания членов ЖК о ликвидации ЖК должно быть письменно сообщено органу, осуществляющему государственную регистрацию ЖК.

14.7. Ликвидация ЖК влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

14.8. Общее собрание членов ЖК по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, назначают ликвидационную комиссию и устанавливают сроки ликвидации ЖК в соответствии с действующим законодательством.

14.9. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами ЖК. Ликвидационная комиссия от имени ЖК выступает в суде.

14.10. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати публикацию о ликвидации ЖК и о порядке и сроках заявления требований кредиторов. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации. Ликвидационная комиссия принимает меры к получению дебиторской задолженности.

14.11. После окончания срока для предъявления требований кредиторов ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого ЖК, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается учредителями ЖК или органом, принявшим решение о ликвидации ЖК по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

14.12. Если у ЖК недостаточно денежных средств для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества ЖК с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений. Выплата долгов кредиторам производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной статьей 64 ГК

РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

14.13. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс ЖК, который утверждается учредителями ЖК или органом, принявшим решение о ликвидации ЖК, по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию ЖК.

14.14. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество ЖК передается его учредителям, имеющим вещные права на это имущество или обязательственные права в отношении этого ЖК, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или учредительными документами ЖК.

14.15. Ликвидация ЖК считается завершенной, а ЖК прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц (пункт 8 статьи 63 ГК РФ).

14.16. Поскольку ЖК является юридическим лицом, действующим в форме потребительского кооператива, оно имеет право на основании пункта 2 статьи 65 ГК РФ совместно с кредиторами принять решение об объявлении о своем банкротстве и о добровольной ликвидации. В этом случае порядок ликвидации ЖК устанавливается законом о несостоятельности (банкротстве). Требования кредиторов удовлетворяются в очередности, предусмотренной пунктом 1 статьи 64 ГК РФ.

14.17. При ликвидации и реорганизации ЖК, увольняемым работникам гарантируется соблюдение их прав и интересов в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации.

14.18. При ликвидации и реорганизации ЖК все документы (управленческие, финансово-хозяйственные, по личному составу и другие) передаются в архив в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.