

Утвержден общим собранием
членов ЖСК «Заря»
Протокол № 30 от 19 ноября 2006г.

УСТАВ

новая редакция
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО
КООПЕРАТИВА
«Заря»

г. Ставрополь 2006г.

1. Общие положения.
2. Цель и виды деятельности кооператива
3. Правовой статус кооператива
4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном жилом доме
5. Средства и имущество кооператива
6. Хозяйственная деятельность кооператива
7. Членство в кооперативе
8. Права кооператива
9. Обязанности кооператива
10. Права собственников жилых помещений
11. Обязанности собственников жилых помещений
12. Органы управления и контроля кооператива
13. Общее собрание членов кооператива
14. Порядок организации и проведения общего собрания членов кооператива
15. Правление кооператива
16. Председатель правления собственников жилья
17. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива
18. Реорганизация и ликвидация кооператива

1. Общие положения

Жилищно-строительный кооператив «Заря» создан решением исполнительного комитета Ленинского районного депутатов города Ставрополя трудящихся от 27 октября 1962г. №61. В соответствии с новым законодательством Российской Федерации, на основании протокола общего собрания членов кооператива №30 от 19 ноября 2006г. Устав кооператива утвержден в новой редакции.

Кооператив является некоммерческим объединением граждан.

1.1. Полное официальное наименование кооператива:

Жилищно-строительный кооператив «Заря».

1.2. Сокращенное наименование кооператива:

ЖСК «Заря»

1.3. Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:

г. Ставрополь, ул. Гагарина №20

2. Цель и виды деятельности кооператива

2.1 Кооператив является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимости;
- распределения между членами кооператива обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами кооператива и членами их семей, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами кооператива и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды кооператива в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 152 Жилищного кодекса РФ и разделом 6 настоящего устава;

- представления общих интересов членом кооператива в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членом кооператива.

3. Правовой статус кооператива

3.1. Кооператив является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом РФ, а также законодательными актами Ставропольского края и уставом кооператива.

3.2. Кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

3.3. Кооператив может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в государственных, судебных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

3.4. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам его членом.

3.5. Кооператив действует без ограничения срока деятельности.

3.6. С момента организации кооператива владельцы жилых и/или нежилых помещений, не являющиеся членами кооператива, обязаны выполнять законные требования этого кооператива.

4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество ЖСК «Заря»

4.1. Объектами собственности в ЖСК «Заря» являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в общей долевой собственности домовладельцев.

4.2. Члены кооператива осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского и жилищного законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членом его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Собственникам помещений в кооперативе принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, тамбуры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и

несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество). Границы и размер земельного участка, на котором расположен дом ЖСК, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.4. Собственники помещений в кооперативе владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в кооперативе.

4.5. Уменьшение размера общего имущества в кооперативе путем его реконструкции, возможно только с согласия всех членов ЖСК.

4.6. По решению общего собрания членов кооператива, объекты общего имущества могут быть переданы во временное пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

4.7. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие Жилищного кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и членами ЖСК. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.8. Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в доме пропорциональна размеру общей площади собственника.

4.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

4.10. Собственник помещения в кооперативном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

4.11. При приобретении в собственность помещения в кооперативном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.12. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в кооперативном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

4.13. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.14. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме,

определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

4.15. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации и Уставом ЖСК.

4.16. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном главой 4 Жилищного кодекса РФ. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случаях, если подобные изменения или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме и не связаны изменения несущих конструкций.

4.17. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества кооператива, на такую реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений.

4.18. Недвижимое имущество, приобретаемое кооперативом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов кооператива.

4.19. Неиспользование владельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения владельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5. Средства и имущество кооператива

5.1. В собственности кооператива может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.2. Средства кооператива состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов кооператива;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности кооператива, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей кооператива;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

5.3. Средства кооператива направляются на покрытие общих расходов на управление и содержание многоквартирного дома, которые включают в себе:

- * общие расходы на управление, ведение бухгалтерской деятельности, которые осуществляет кооператив;
- * расходы на эксплуатацию, ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома. Эксплуатация, ремонт и содержание квартир должны осуществляться их собственниками в соответствии с Уставом;

определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

4.15. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации и Уставом ЖСК.

4.16. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном главой 4 Жилищного кодекса РФ. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случаях, если подобные изменения или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме и не связаны изменения несущих конструкций.

4.17. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества кооператива, на такую реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений.

4.18. Недвижимое имущество, приобретаемое кооперативом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов кооператива.

4.19. Неиспользование владельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения владельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5. Средства и имущество кооператива

5.1. В собственности кооператива может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.2. Средства кооператива состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов кооператива;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности кооператива, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей кооператива;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

5.3. Средства кооператива направляются на покрытие общих расходов на управление и содержание многоквартирного дома, которые включают в себе:

- * общие расходы на управление, ведение бухгалтерской деятельности, которые осуществляет кооператив;
- * расходы на эксплуатацию, ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома. Эксплуатация, ремонт и содержание квартир должны осуществляться их собственниками в соответствии с Уставом;

определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

4.15. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации и Уставом ЖСК.

4.16. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном главой 4 Жилищного кодекса РФ. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случаях, если подобные изменения или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме и не связаны изменения несущих конструкций.

4.17. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества кооператива, на такую реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений.

4.18. Недвижимое имущество, приобретаемое кооперативом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов кооператива.

4.19. Неиспользование владельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения владельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5. Средства и имущество кооператива

5.1. В собственности кооператива может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.2. Средства кооператива состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов кооператива;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности кооператива, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей кооператива;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

5.3. Средства кооператива направляются на покрытие общих расходов на управление и содержание многоквартирного дома, которые включают в себе:

- * общие расходы на управление, ведение бухгалтерской деятельности, которые осуществляет кооператив;
- * расходы на эксплуатацию, ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома. Эксплуатация, ремонт и содержание квартир должны осуществляться их собственниками в соответствии с Уставом;

* другие виды расходов, необходимых для достижения целей деятельности кооператива.

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

6. Хозяйственная деятельность кооператива

6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, кооператив вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Кооператив может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества;

6.3. На основании решения общего собрания членов кооператива доход от его хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом кооператива. Довольственный доход может быть направлен на иные цели его деятельности, предусмотренные настоящей главой и уставом кооператива.

7. Членство в кооперативе

7.1. Членство в кооперативе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в кооператив.

7.2. Лица, приобретающие помещения в доме кооператива, вправе стать его членами после возникновения у них права собственности на помещения.

7.3. Членство в кооперативе прекращается с момента подачи заявления о выходе из кооператива или с момента прекращения права собственности на помещение в доме.

7.4. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в кооперативе.

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

8. Права кооператива

8.1. Кооператив вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах его членов;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом кооператива цели;
- 3) на основе принятой сметы доходов и расходов на год устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги штатными наемными работниками кооператива;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) оплачивать выполнения работ по договору, в интересах кооператива.

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее кооперативу.

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений кооператив вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества;
- 3) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам кооператива действия.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах кооператив в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

8.4. Кооператив может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в доме обязательств, а также по уплате иных общих расходов.

9. Обязанности кооператива

Кооператив обязан:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава кооператива;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами кооператива;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) 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 или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

10. Права собственников жилых помещений

10.1. Собственник имеет право:

1) самостоятельно, без согласия с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;

2) требовать возмещения за счет средств кооператива расходов понесенными в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

3) получать данные о деятельности кооператива, состоянии его имущества и произведенных расходах;

4) производить через расчетный счет кооператива оплату установленных законом налогов;

5) сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке с предоставлением копии договора в Правление кооператива;

6) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом кооператива;

7) участвовать в деятельности кооператива как лично, так и через своего представителя;

8) вносить предложения по совершенствованию деятельности кооператива, устранению недостатков в работе его органов;

9) производить перестройку своего жилого помещения, без нарушений несущих стен и конструкций и без ущемления интересов других собственников.

11. Обязанности собственников жилых помещений

Собственник обязан:

- 1) выполнять требования устава кооператива, решения общего собрания его членов и правления кооператива;
- 2) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- 3) принимать участие в расходах необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов кооператива;
- 4) содержать находящееся в его собственности жилое и нежилое помещение в надлежащем санитарном и техническом состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;
- 5) использовать объекты частичной и общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- 6) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием кооператива необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 7) обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- 8) устранять за свой счет ущерб, нанесенный им имуществу других домовладельцев;
- 9) использовать жилое и нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом кооператива или решением общего собрания его членов;
- 10) Лица, несвоевременно или не полностью внесшие обязательные платежи за жилое помещение и коммунальные услуги обязаны уплатить пени в размере 0,1% к сумме долга, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.
- 11) не заставлять проходы и коммуникации в подвалах дома;
- 12) соблюдать требование по рациональному использованию тепла и электроэнергии, воды, а также мер по противодействию терроризма;
- 13) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, уставом кооператива.

12. Органы управления кооператива

Органы управления кооператива являются общее собрание его членов, правления кооператива.

13. Общее собрание членов кооператива

13.1. Общее собрание членов кооператива является высшим органом управления кооперативом и созывается в порядке, установленном уставом кооператива, жилищным кодексом РФ.

13.2. К компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

- 1) принятие устава, внесение изменений в устав кооператива;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации кооператива;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, а также старших подъездов;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов кооператива;
- 5) образование специальных фондов кооператива, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности кооператива;
- 8) утверждение годового плана финансовой деятельности кооператива и отчета о его выполнении;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления кооператива, председателя правления кооператива и ревизионной комиссии (ревизора);
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления кооператива, положения об оплате труда наемных работников, их режима работы;
- 11) определение размера вознаграждения активных членов кооператива и наемных работников;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество;
- 13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами, а также Ставропольского края;
- 14) общее собрание членов кооператива имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции его правления.

14. Порядок организации и проведения общего собрания членов кооператива

14.1. Годовое общее собрание членов кооператива созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

14.2. Внеочередное общее собрание членов кооператива может быть созвано по инициативе правления, не менее 1/3 членов кооператива, а также по требованию ревизионной комиссии.

14.3. Уведомление о проведении общего собрания членов кооператива направляется в письменной форме его правлением или лицами, по инициативе которых созывается общее собрание, и вручается каждому его члену под расписку или посредством почтового

15.10. Первое заседание правления, проводится сразу после общего отчетного собрания членов кооператива.

15.11. Члены кооператива имеют право свободно посещать любые заседания правления с правом совещательного голоса.

15.12. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

15.13. Обязанности правления кооператива:

- 1) соблюдение кооперативом требований его устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами кооператива установленных обязательных платежей;
- 3) составление смет доходов и расходов на перспективное планирование деятельности кооператива, отчет о финансовой деятельности на общем собрании членов кооператива для его утверждения;
- 4) оперативное управление кооперативным домом или заключение договоров на управление им согласно решения общего собрания;
- 5) прием и увольнение работников для обслуживания кооператива;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- 7) ведения списка членов кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов кооператива;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава кооператива обязанностей.

16. Председатель правления кооператива

16.1. Председатель правления кооператива избирается на срок, установленный уставом кооператива. Председатель правления кооперативом обеспечивает выполнение решений правления, он имеет право дать указания и распоряжения всем лицам кооператива, исполнение которых обязательно для всех.

16.2. Председатель правления кооператива действует без доверенности от имени кооператива, подписывает платежные и другие документы санкционированные правлением или общим собранием членов кооператива, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов кооператива правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание дома.

17. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива

17.1. Ревизионная комиссия или ревизор кооператива избирается общим собранием его членов сроком на два года. В состав ревизионной комиссии кооператива не могут входить члены правления кооператива.

17.2. Ревизионная комиссия кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

17.3. Ревизионная комиссия или ревизор кооператива:

1) проводит не реже одного раза в год ревизию финансовой деятельности кооператива;

2) представляет общему собранию членов кооператива заключение о выполнении сметы доходов и расходов за год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) ежегодно отчитывается перед общим собранием членов кооператива о своей деятельности.

18. Реорганизация кооператива

18.1. Реорганизация кооператива осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.2. При реорганизации кооператива его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

19. Ликвидация кооператива

19.1. Ликвидация кооператива осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

19.2. Общее собрание собственников помещений кооператива принимает решение о его ликвидации в случае, если его члены не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

20. Заключительные положения

20.1. Устав утверждается общим собранием членов кооператива и вступает в силу с даты государственной его регистрации в качестве юридического лица.

20.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу кооператива принимаются на общем собрании его членов или их представителей большинством голосов собственников помещений, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.