ПРОЕКТ
по вопросу № 4 повестки дня
общего собрания членов ЖСК «Волна-3»
09.03.22 - 16.03.22

УСТАВ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «Волна-3»
(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

г. Москва

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Волна-3», именуемый в дальнейшем "Кооператив" организован решением Исполнительного комитета Бауманского районного совета депутатов трудящихся от 16.05.1973 № 21/30.

1.2. Жилищно-строительный кооператив «Волна-3» внесен в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН 1037739677030).

1.3. Настоящая "Новая редакция Устава" утверждена на общем собрании членов Кооператива (протокол № _от __ ____ ___ г.).

Предыдущие редакции Устава ЖСК «Волна-3» были утверждены решениями общего собрания членов ЖСК от 23.07.1973 г. (протокол № 1), от 10 июля 2000 г. (протокол № 2).

1.4. Полное официальное наименование на русском языке:

Жилищно-строительный кооператив «Волна-3» .

Краткое наименование: ЖСК «Волна-3» .

1.5. Местонахождение (юридический адрес) ЖСК «Волна-3»: Российская Федерация,109388, г. Москва, ул. Гурьянова, д. 43, кв. 3.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

2.1. ЖСК «Волна-3» организован в 1974 г. в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье путем строительства многоквартирного дома по адресу: г. Москва, дом 43 (далее - МКД) на собственные средства членов Кооператива с помощью привлеченных средств в виде государственного кредита.

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 иных договоров, связанных с удовлетворением потребностей собственников, связанных с их проживанием в МКД; контроль за выполнением заключенных договоров и осуществление полного и своевременного расчета по ним;

- обеспечение выполнения собственниками требований в сфере пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

- 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;

- 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 МКД, обеспечении его содержания, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в этом доме.

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:

- вступительных взносов;

- обязательных платежей за жилищные и коммунальные услуги, целевых и членских взносов, взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД и пр.;

- 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 от имени собственников помещений, в их интересах и за их счет договоры:

на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД;

ресурсоснабжения, на оказание коммунальных и прочих услуг;

на организацию начисления платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги, взносы на капитальный ремонт и прочие взносы собственникам помещений в МКД;

на управление многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление МКД договоры;

а также контролировать исполнение указанных договоров;

- 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;

- 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 движимое имущество, принадлежащее Кооперативу;

- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Кооператива работы или предоставляющим Кооперативу услуги;

- страховать общее имущество в МКД в страховых организациях;

- в установленном законом порядке, сдавать в аренду, 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;

- требовать от собственников помещений в МКД устранения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого (нежилого) помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, в том числе и в судебном порядке;

- осуществлять действия по отчуждению недвижимого имущества, находящегося в собственности Кооператива, только в случае ликвидации Кооператива;

- заключать от имени граждан, в их интересах и за их счет договоры с органами власти и третьими лицами, связанные с развитием дворовой инфраструктуры МКД и удовлетворением коммунально-бытовых потребностей жителей МКД, а также контролировать их выполнение;

- 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, входящих в состав общего имущества МКД, на работы по благоустройству территории, входящей в состав общего имущества МКД, обеспечению коммунальных и прочих услуг и контролировать их выполнение;

- 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;

- обеспечить свободный доступ к информации о своей деятельности по управлению МКД в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ.

- вести реестр членов Кооператива и собственников помещений в МКД;

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

6. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ

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

6.2. В случае долевой собственности на жилое или нежилое помещение право на членство в Кооперативе возникает только у одного из долевых собственников.

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

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

- заявление;

- копию документа, подтверждающего право собственности на помещение.

6.5. При вступлении в члены Кооператива собственник помещения уплачивает вступительный взнос. При выходе члена из Кооператива вступительный взнос не возвращается. Сумма и порядок уплаты вступительного взноса определяется решением общего собрания членов Кооператива.

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

6.7. 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.

6.8. Основаниями для исключения члена из Кооператива являются:

- несоблюдение устава Кооператива;

- несоблюдение решений общего собрания членов Кооператива;

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

- неучастие в общих собраниях членов Кооператива более трёх раз подряд без уважительной причины.

Собственник, исключенный из членов Кооператива, может быть вновь принят в члены Кооператива на общих основаниях, но не ранее, чем через три года 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 действующим законодательством, обжаловать в судебном порядке решения правления и общего собрания.

7.2. Член Кооператива обязан:

- соблюдать гражданское и жилищное законодательство, ЖК РФ, положения устава и иные правила и требования, 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;

- вносить платежи и взносы для целей управления МКД, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, оплаты коммунальных услуг, иных расходов, связанных с уставной деятельностью Кооператива, установленные решением общего собрания членов Кооператива, ежемесячно в срок, предусмотренный действующим законодательством, если иной срок не определен решением общего собрания. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие указанные платежи и взносы, уплачивают пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных 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 к общему имуществу (инженерному оборудованию), находящегося в помещении, принадлежащему собственнику, для осмотра и ремонта такого общего имущества (инженерного оборудования);

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания помещений и придомовой территории;

- предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу и имуществу третьих лиц;

- участвовать лично или через своих представителей в общих собраниях членов Кооператива.

7.3. 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.

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

- прием в Кооператив новых членов и исключение действующих;

- избрание членов правления и ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий;

- доизбрание членов правления и ревизионной комиссии в случаях досрочного прекращения полномочий отдельных членов правления и ревизионной комиссии;

- 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;

- установление размера обязательных платежей и взносов для всех собственников помещений и вступительных взносов для членов 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;

- определение направлений использования доходов от предпринимательской (коммерческой) деятельности Кооператива;

- решение вопроса о заключении договора управления с управляющей организацией или о найме профессионального управляющего, определении его полномочий и заключении с ним трудового договора;

- рассмотрение жалоб на действия органов управления и контроля Кооператива;

- определение размера вознаграждения членов правления Кооператива, в том числе председателя правления;

- принятие Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

9.3. В случае непринятия членами Кооператива решений об утверждении смет доходов и расходов Кооператива на год и об установлении конкретного размера платы за содержание жилого помещения, когда срок действия предыдущего решения об установлении такого размера платы истёк, начисление платы за содержание жилого помещения осуществляется в размере, утверждённом уполномоченным органом власти.

9.4. Общее собрание членов Кооператива имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Кооператива.

9.5. В случае необходимости общее собрание собственников помещений МКД может принимать решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания членов Кооператива.

10. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

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

10.2. Правом инициирования внеочередного общего собрания обладает Правление ЖСК, ревизионная комиссия (ревизор) или группа членов ЖСК, обладающая не менее 10% голосов.

10.3. Кооператив обязан включить в повестку вопросы, внесённые Правлением ЖСК, ревизионной комиссией (ревизором) или группой членов ЖСК, обладающей не менее 10% голосов.

10.4. Общее собрание может проводиться посредством:

- очного голосования (совместного присутствия членов кооператива для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленных на голосование);

- заочного голосования (опросным путём или с использованием системы);

- очно-заочного голосования.

Очно-заочное голосование предусматривает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений членов кооператива в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

10.5. Голосование в зависимости от формы общего собрания может быть проведено различными способами:

- посредством поднятия рук - для очного голосования или очной части очно-заочного голосования;

- посредством письменных решений - для заочного голосования или заочной части очно-заочного голосования;

- посредством системы - для заочного голосования с использованием системы.

Порядок проведения общего собрания посредством заочного голосования с использованием системы определяется Жилищным Кодексом Российской Федерации в частях не противоречащих настоящему Уставу.

10.6. Годовое общее собрание членов Кооператива проводится не ранее чем через 2 месяца и не позднее чем через 6 месяцев следующего за отчётным годом.

10.7. Сообщение о проведении общего собрания членов Кооператива размещается на информационных досках в каждом подъезде не позднее чем за десять дней до даты его проведения. Допустимы иные способы сообщения в соответствии с действующим законодательством.

В уведомлении о собрании должно быть указано:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

- форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов кооператива (собственников) по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- повестка дня данного собрания;

- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

10.8. Общее собрание членов Кооператива не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

10.9. Общее собрание членов Кооператива правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Кооператива или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Кооператива. Каждый член Кооператива обладает одним голосом.

10.10. 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 членов Кооператива.

10.11. 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. 10.9. настоящего устава кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Кооператива с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

10.12. Решения (бюллетени) для голосования по вопросам повестки дня общего собрания раскладываются по почтовым ящикам квартир членов ЖСК в МКД или доставляются в квартиры членов ЖСК в МКД в день начала заочной части очно-заочного голосования или заочного голосования. Член Кооператива вправе получить решение (бюллетень) для голосования при обращении в правление Кооператива. В случае проведения очно-заочного голосования решения

(бюллетени) доставляются или вручаются только членам Кооператива, не принявшим участие в очной части очно-заочного голосования.

10.13. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются члены кооператива, решения (бюллетени) которых получены до даты окончания их приема.

10.14. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме очно-заочного голосования, считаются члены кооператива, участвовавшие (голосовавшие) в очной части очно-заочного голосования, и члены кооператива, участвовавшие в заочной части очно-заочного голосования, решения (бюллетени) которых получены до даты окончания их приема. Голоса членов Кооператива, участвовавших в очной части и заочной части очно-заочного голосования, суммируются. Член Кооператива не может участвовать в очной части и заочной части очно-заочного голосования одновременно.

10.15. Решения (бюллетени) членов ЖСК и их представителей, принявших участие в общем собрании, проводимом в форме очно-заочного или заочного голосования (опросным путем) должны быть оформлены в соответствии с требованиями, предъявляемыми к оформлению письменных решений (бюллетеней) собственников, принявших участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. Для идентификации члена ЖСК в решении (бюллетени) могут быть указаны данные паспорта, СНИЛС или документа, подтверждающего право собственности члена ЖСК на помещение.

10.16. Решения по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания (о реорганизации и ликвидации Кооператива, о заключении договора управления с управляющей организацией или о найме профессионального управляющего, определении его полномочий и заключении с ним трудового договора), принимаются не менее чем двумя третями 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.

10.17. Альтернативные вопросы, то есть вопросы, предлагающие взаимоисключающие по своему содержанию предложения в отношении одного и того же предмета, рассматриваются отдельными пунктами в рамках одного вопроса повестки дня, при этом решение считается принятым по тому из альтернативных вопросов, который набрал большее число голосов «за» при соблюдении необходимого числа голосов по пункту 10.16.

10.18. 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.

10.19. Решение общего собрания оформляется протоколом. Протокол общего собрания оформляется в соответствии с требованиями, предъявляемыми к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. Оригинал протокола общего собрания хранится в помещении Правления Кооператива.

10.20. Общие собрания могут проходить в виде конференции (собрания уполномоченных) в случае утверждения решением общего собрания состава уполномоченных, действующих от имени и в интересах членов ЖСК при представительстве: один уполномоченный на не более чем двенадцать членов ЖСК, действующие от имени утвердивших их членов ЖСК без доверенности. Срок полномочий уполномоченных составляет четыре года. В случае, если общее собрание членов ЖСК не переизбрало уполномоченных, их полномочия продлеваются дополнительно на четыре года, но не более одного раза.

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 на четыре года. В случае непринятия членами Кооператива решения об избрании правления Кооператива по причине отсутствия кворума на общем собрании или невозможности проведения общего собрания по обстоятельствам непреодолимой силы (пандемии, стихийные бедствия, военные действия, забастовки, изменение законодательства), то полномочия ранее избранного правления Кооператива продлеваются до принятия членами указанного решения. При этом правление Кооператива обязано инициировать общее собрание по вопросу избрания правления Кооператива в течение одного года со дня, когда такое решение не было принято.

11.3. Правление избирает из своего состава председателя.

11.4. Членом правления Кооператива не может являться член ревизионной комиссии (ревизор) Кооператива. Член правления не может поручать другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Кооператива.

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

11.6. В обязанности правления входят:

- обеспечение соблюдения в Кооперативе действующего законодательства и требований настоящего устава;

- контроль за своевременным внесением членами Кооператива и собственниками помещений обязательных взносов и платежей;

- составление смет доходов и расходов Кооператива на соответствующий год, представление их для утверждения общему собранию членов Кооператива;

- формирование состава информации о деятельности Кооператива, соблюдение порядка, способа и сроков ее раскрытия, в соответствии с действующим законодательством;

- рассмотрение вопросов о заключении договоров ресурсоснабжения, обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества в МКД и иных договоров, соглашений и т.п.;

- ведение реестра членов Кооператива и собственников помещений МКД, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

- 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 и имуществу третьих лиц 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. Заседания правления проводятся по мере необходимости. Правление ведёт председатель.

11.8. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов членов правления Кооператива. Решение правления оформляется протоколом и подписывается председателем правления и секретарем заседания правления.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

12.1. Председатель правления Кооператива является выборным должностным лицом и избирается правлением из своего состава на срок полномочий правления.

12.2. Председатель правления:

- без доверенности выступает от имени Кооператива, подписывает финансовые документы, принимает обязательства, открывает и закрывает счета Кооператива в банках, выдает доверенности;

- обеспечивает выполнение решений правления;

- имеет право давать указания и распоряжения работникам Кооператива, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

- заключает договоры от имени Кооператива;

- совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;

- организует ведение бухгалтерского, налогового учета и отчетности;

- утверждает штатное расписание Кооператива в пределах финансовых средств, предусмотренных в годовой смете доходов и расходов Кооператива;

- самостоятельно принимает на работу по трудовым договорам работников и заключает гражданско-правовые договоры с физическими лицами для выполнения уставных задач Кооператива;

- без доверенности осуществляет иные юридические действия от имени Кооператива на основании решений общего собрания и правления Кооператива в соответствии с их компетенцией.

12.3. Председатель правления Кооператива может иметь заместителя. Заместитель председателя правления Кооператива назначается из числа членов правления распоряжением председателя правления Кооператива.

12.4. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Кооператива. В таком случае новый Председатель правления избирается правлением из своего состава на срок действия избранного правления.

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 три года. В случае непринятия членами Кооператива решения об избрании ревизионной комиссии (ревизора) по причине отсутствия кворума на общем собрании или невозможности проведения общего собрания по обстоятельствам непреодолимой силы (пандемии, стихийные бедствия, военные действия, забастовки, изменение законодательства), то полномочия ранее избранной ревизионной комиссии (ревизора) продлеваются до принятия членами указанного решения. При этом правление Кооператива обязано инициировать общее собрание по вопросу избрания ревизионной комиссии (ревизора) в течение одного года со дня, когда такое решение не было принято.

13.2. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Кооператива. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Кооператива, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры.

13.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

13.4. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Кооператива.

13.5. 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;

- отчитывается перед общим собранием членов Кооператива о своей деятельности;

- контролирует своевременность рассмотрения правлением и его председателем заявлений членов Кооператива.

13.6. 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.

13.7. По решению правления Кооператива или по инициативе общего собрания членов Кооператива для проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива могут быть привлечены независимый аудитор или ревизор.

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 Кооператив 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.