

**«УТВЕРЖДЕНО»
решением Общего собрания членов
ЖСК «Первый Пермский микрорайон»**

«24» августа 2018 г.

(протокол № _____ от «13» сентября 2018г.)



**ПОЛОЖЕНИЕ О ПРАВЛЕНИИ
жилищно-строительного кооператива
«Первый Пермский микрорайон»**

Пермь
2018

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение является внутренним документом Жилищно-строительного кооператива «Первый Пермский микрорайон» (далее - Кооператив) и определяет статус, компетенцию, порядок работы, полномочия Правления Кооператива (далее - Правление) и порядок взаимодействия с другими органами Кооператива.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Уставом Кооператива и другими действующими правовыми актами Российской Федерации, регламентирующими деятельность Жилищно-строительного кооператива.

1.3. Правление осуществляет общее руководство деятельностью Кооператива в период между заседаниями Общего собрания членов Кооператива, и в своей деятельности руководствуется настоящим положением, Уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Кооператива, в соответствии с Уставом и настоящим Положением, за исключением вопросов, отнесенных Уставом к исключительной компетенции других органов управления.

1.5. Правление Кооператива является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом управления Кооператива.

1.6. Правление Кооператива избирается на Общем собрании сроком на 2 (два) года из 5 человек. Правление Кооператива формируется из числа физических лиц - членов Кооператива. Правление правомочно при составе не менее 4-х человек. Решение на заседании Правления Кооператива принимается большинством голосов членов Правления Кооператива, принимающих участие в заседании.

Если срок полномочий состава Правления истекает, а годовое Общее собрание не было проведено в срок, установленный Уставом, полномочия Правления продлеваются (сохраняются) до даты избрания Общим собранием нового состава Правления.

1.7. Член правления может быть переизбран досрочно по требованию большинства членов Правления, с последующим утверждением решения на Общем собрании.

1.8. В состав Правления не могут входить одновременно представители одной семьи и кровные родственники: родители, дети, внуки, братья и сестры (или их супруги).

1.9. В случае длительного отсутствия (более 6 месяцев), или выбытия члена Правления, Правление вправе кооптировать в свой состав члена Кооператива с последующим утверждением его на Общем собрании.

1.10. Члены Правления могут быть по истечению срока переизбраны повторно.

1.11. Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться любым членом Кооператива или уполномоченным им лицом в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов Правления. Предложения о выдвижении кандидатов по выборам членов Правления Кооператива должны содержать следующую информацию: сведения об образовании и месте работы кандидата; биографические сведения о кандидате, а именно: возраст, место рождения, семейное положение и др.; письменное согласие кандидата баллотироваться на должность в органах управления и контроля Кооператива.

1.12. Голосование производится поименно по каждой кандидатуре. Процедура голосования при выборе членов Правления открытая. Голосование проводится посредством заполнения бюллетеня для голосования на бумажном носителе на каждую кандидатуру отдельно.

1.13. Членами Правления не могут являться:

- лица, имеющие судимость за умышленные преступления;
- лица, в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;
- лица, которые ранее занимали должности руководителя, заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация, индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента таких исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем три года.

2. КОМПЕТЕНЦИЯ ПРАВЛЕНИЯ

2.1. В компетенцию Правления входит решение вопросов общего руководства деятельностью Кооператива.

2.2. Решения Общего собрания членов Кооператива, принятые в рамках его компетенции, являются для Правления обязательными. Правление ежегодно отчитывается в своей деятельности перед Общим собранием членов Кооператива.

2.3. К компетенции Правления относятся:

- подготовка изменений и дополнений в Устав Кооператива;
- рассмотрение заявлений о приеме в члены Кооператива и вопросов прекращения членства, представление их для утверждения на общем собрании;
- ведение реестра членов Кооператива;
- созыв и организация проведения общего собрания членов Кооператива;
- подготовка и представление общему собранию отчета о работе Правления;
- рассмотрение предложений и заявлений членов Кооператива;
- создание общественных комиссий (санитарной, по водопотреблению, энергосбережению, конфликтной и др.);
- рассмотрение жалоб членов Кооператива и других собственников;
- организация бухгалтерского и налогового учёта и отчётности;
- согласовать все существенные условия необходимые для заключения договоров, в т.ч. строительных, направленных на завершение строительства многоквартирного дома в рамках Прогнозного бюджета, утвержденного общим собранием членов Кооператива.
- согласование существенных условий для заключения договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт - общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и прочих услуг;
- осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;
- организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- осуществление текущего надзора за техническим, санитарным, экологическим, противопожарным состоянием общего имущества;
- принятие решений о страховании имущества Кооператива и общего имущества в многоквартирном доме;
- расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений.
- расчет размеров целевых паевых, членских и иных взносов для членов Кооператива;
- контроль за своевременным и обязательным внесением всеми членами Кооператива целевых паевых, членских и иных взносов;
- осуществление комплекса мероприятий по работе с дебиторской задолженностью Кооператива по оплате целевых паевых, членских и иных взносов.
- разработка и утверждение Положений, регламентирующих деятельность Кооператива и его органов, наемных работников, в т.ч. утверждение Положения о закупках товаров, работ, услуг для нужд Кооператива, утверждение Положения о порядке удовлетворения требований денежных кредиторов ЖСК;
- организация и проведение конкурсных процедур в соответствии с разработанным и утвержденным Положением о закупках товаров, работ, услуг для нужд Кооператива, в т.ч. утверждение конкурсной и иной документации, подведение итогов конкурсных процедур.
- хранение проектной и технической документации на многоквартирный дом, своевременное внесение в нее необходимых изменений и дополнений;
- ведение делопроизводства и обеспечение хранения всех предусмотренных Уставом и действующим законодательством необходимых документов в течение установленных сроков;
- передача документации Кооператива и материальных ценностей, находящихся на балансе Кооператива, вновь избранному Правлению;
- правление имеет право, согласовывать и утверждать все существенные условия договоров, подписываемых в дальнейшем Председателем, направленных на завершение строительства Объекта, в соответствии с утвержденным Общим собранием Прогнозным бюджетом Кооператива, а так же договоров, направленных на осуществление текущей деятельности Кооператива в соответствии с утвержденной Общим собранием Сметы доходов и расходов Кооператива.
- правление имеет право распоряжаться денежными средствами Кооператива, находящимися на расчетных и иных счетах, в соответствии с Прогнозным бюджета и сметой доходов и расходов Кооператива, утвержденными общим собранием.

3. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

3.1. Права и обязанности членов Правления определяются законодательством Российской Федерации, Уставом Кооператива, а также настоящим Положением.

3.2. Члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должны действовать в интересах Кооператива, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении Кооператива добросовестно и разумно.

3.3. Члены Правления в своей деятельности обязаны руководствоваться принципом добросовестности и разумности действий субъектов гражданских правоотношений. Добросовестность означает субъективное состояние лица при совершении юридических актов, его неосведомленность об обстоятельствах, порочащих внешнюю или внутреннюю правомерность акта и способных заставить честного в юридическом смысле человека отказаться от его совершения, несмотря на отсутствие формальных к тому препятствий.

Добросовестность предполагает, прежде всего, честность, субъективную психологическую установку на соблюдение правовых предписаний, а также искреннюю заинтересованность в положительном развитии организации. Члены Правления обязаны относиться к интересам Кооператива как к своим собственным интересам. Кроме того, они не вправе совершать действия, не отвечающие критериям порядочности, в том числе разглашать конфиденциальную информацию, которая стала им известна в силу служебного положения; не действовать тайно в интересах третьих лиц в ущерб интересам Кооператива и т.п.

Разумность действий Правления предполагает, с одной стороны, поиск оптимального пути разрешения конкретной хозяйственно-управленческой ситуации, а с другой - ту степень профессионализма, которая минимально необходима для исполнения соответствующих обязанностей. Разумность требует, чтобы действия Правления были не хуже минимально эффективных действий среднего директора предприятия данной отрасли. Предписание действовать разумно запрещает неосторожное принятие недостаточно эффективных решений, направленных на благо юридического лица, при осуществлении правоспособности, а также при выборе действий по реализации полномочий предоставленных Правлению.

3.4. Члены Правления несут ответственность перед Кооперативом за убытки, причиненные Кооперативу их виновными действиями (бездействиями), если иные основания и мера ответственности не установлены федеральными законами.

3.5. Ответственности не несут члены Правления, не принимавшие участие в голосовании или голосовавшие против решения Правления, которое повлекло причинение Кооперативу убытков.

3.6. При осуществлении текущей финансово-хозяйственной деятельности осуществлять без дополнительного согласования с Общим собранием кооператива расходы, в пределах, утвержденных Общим собранием кооператива, штатного расписания и сметы расходов по каждому из направлений, перенос статей расходов допускается только с одобрения Общего собрания кооператива.

4. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

4.1. Правление избирает из своего состава Председателя сроком на два года, и утверждается Общим собранием.

4.2. К компетенции Председателя Кооператива относится организация и руководство работой Правления, в том числе созыв заседаний правления.

4.3. Председатель Кооператива:

4.3.1. ведет Общие собрания Кооператива и обеспечивает выполнение решений Общего собрания;

4.3.2. председательствует на заседаниях Правления и обеспечивает выполнение решений Правления Кооператива;

4.3.3. Осуществляет общую организацию деятельности Правления;

4.3.4. Подписывает от лица Кооператива финансовые и иные документы в пределах своей компетенции на сумму, не превышающую 30 000,00 (тридцать тысяч) рублей, или утвержденные общим собранием кооператива;

4.3.5. Без доверенности действует от лица Кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки в пределах своей компетенции на сумму, не превышающую 30 000,00 (тридцать тысяч) рублей, предварительно или с последующим одобрением Правлением кооператива, при этом выбор контрагентов согласовывается правлением кооператива;

4.3.6. Имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые не подлежат обязательному одобрению Правления Кооператива в пределах своей компетенции на сумму, не превышающую 30 000,00 (тридцать тысяч) рублей, или утвержденные общим собранием кооператива.

4.3.7. Созывает плановые и внеочередные заседания, в частности, обеспечивает заблаговременное оповещение членов Правления о ближайшем заседании в порядке, предусмотренном настоящим Положением, определяет повестку и форму проведения заседаний (очное или заочное), если форма заседания не установлена ранее решением Правления или планом работы Правления, курирует процесс проведения заседаний;

4.3.8. подписывает трудовые договоры, другие документы от имени Кооператива, а также протоколы заседания правления;

4.3.9. на основании решения Правления Кооператива заключает сделки, подписывает соответствующие гражданско-правовые договоры, а также выдает доверенности, в том числе с правом передоверия;

4.3.10. открывает и закрывает в банках счета Кооператива;

4.3.11. обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов Кооператива внутренних документов Кооператива, в том числе положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с Кооперативом;

4.3.12. рассматривает заявления членов Кооператива;

4.3.13. по согласованию с Правлением Кооператива заключает сделки, направленные на реализацию мер по завершению строительства, предусмотренных Постановлением Правительства Пермского края от 05.07.2017 г. № 617-п «О мерах по завершению строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства многоквартирных домов, и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Пермского края»;

4.3.14. Осуществляет контроль за реализацией плана работы Правления, обеспечивает выполнение решений правления;

4.3.15. Представляет Правление в отношении с иными органами Кооператива;

4.3.16. Организует от имени Правления реализацию решений правления, а также контроль за исполнением решений Общего собрания членов Кооператива;

4.3.17. С предварительного согласования Правления осуществляет представительство от имени Кооператива в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в других органах и организациях;

4.3.18. Осуществляет контроль за неукоснительное соблюдение требований настоящего Положения членами Правления, ответственным секретарем, а также иными лицами и органами Кооператива;

4.3.19. Реализует иные функции, вытекающие из предусмотренных Уставом полномочий (компетенции) Правления, а также полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

4.4. Председателем правления не может являться:

- лицо, имеющее судимость за умышленные преступления;

- лицо, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;

- лицо, которое ранее занимало должности руководителя, заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлось индивидуальным предпринимателем, осуществлявшим деятельность в указанных сферах, если такие организация, индивидуальный предприниматель были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента таких исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем три года.

4.5. Председатель правления Кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах Кооператива руководствуясь при этом принципом добросовестности и разумности.

4.6. Председатель Правления в своей деятельности обязан руководствоваться принципом добросовестности и разумности действий субъектов гражданских правоотношений. Добросовестность означает субъективное состояние лица при совершении юридических актов, его неосведомленность об обстоятельствах, порочащих внешнюю или внутреннюю правомерность акта и способных заставить честного в юридическом смысле человека отказаться от его совершения, несмотря на отсутствие формальных к тому препятствий.

Добросовестность предполагает, прежде всего, честность, субъективную психологическую установку на соблюдение правовых предписаний, а также искреннюю заинтересованность в положительном развитии организации. Председатель Правления обязан относиться к интересам Кооператива как к своим собственным интересам. Кроме того, он не вправе совершать действия, не отвечающие

критериям порядочности, в том числе не разглашать конфиденциальную информацию, которая стала ему известна в силу служебного положения; не действовать тайно в интересах третьих лиц в ущерб интересам Кооператива и т.п.

Разумность действий Председателя Правления предполагает, с одной стороны, поиск оптимального пути разрешения конкретной хозяйственно-управленческой ситуации, а с другой - ту степень профессионализма, которая минимально необходима для исполнения соответствующих обязанностей. Разумность требует, чтобы действия Председателя Правления были не хуже минимально эффективных действий среднего директора предприятия данной отрасли. Предписание действовать разумно запрещает неосторожное принятие недостаточно эффективных решений, направленных на благо юридического лица, при осуществлении правоспособности, а также при выборе действий по реализации полномочий предоставленных Председателю Правления.

4.7. Председатель Правления несет имущественную ответственность перед Кооперативом за убытки, причиненные Кооперативу его действиями (бездействием).

4.8. Любой член Правления вправе выдвинуть из состава членов Правления по одному кандидату на должность Председателя, а также поставить вопрос о прекращении их полномочий.

4.9. В случае грубого нарушения Председателем правления обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или утраты доверия со стороны членов правления, Правление вправе досрочно прекратить полномочия Председателя правления.

4.10. Полномочия Председателя Правления могут быть досрочно прекращены по решению Правления, принятому большинством голосов всех членов Правления. В этом случае новый Председатель правления может быть переизбран из состава Правления путем принятия решения Правлением Кооператива большинством голосов членов Правления Кооператива, принимающих участие в заседании, имеющем кворум.

5. ПОРЯДОК УТВЕРЖДЕНИЯ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЛЕНИИ КООПЕРАТИВА И ВНЕСЕНИЕ В НЕГО ИЗМЕНЕНИЙ

5.1. Положение о Правление утверждается Общим собранием членов Кооператива. Решение об утверждении Положения принимается на Общем собрании членов большинством голосов присутствующих членов.

5.2. Решение о внесении дополнений и изменений в Положение о Правлении принимаются на Общем собрании членов Кооператива большинством голосов членов, присутствующих на собрании.

5.3. Изменения в настоящее Положение вступают в силу с момента принятия решения Общим собранием, если иное не предусмотрено в самом решении Общего собрания членов Кооператива.

Прошнуровано,
пронумеровано

3

(три)

