

Утвержден решением общего собрания
членов ЖСК «Ландыш»
Протокол от «20» *марта* 2011 г.

УСТАВ
Жилищно-строительного Кооператива
«ЛАНДЫШ»

Москва
2011 г.

30

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в настоящем Уставе термины и понятия, если их смысл не вытекает из его контекста, означают следующее:

жилищно - строительный Кооператив – некоммерческая организация в форме потребительского кооператива, основанная на добровольном членстве граждан, желающих улучшить свои жилищные условия за счет собственных средств;

многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества Кооператива, включающий жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности физических и (или) юридических лиц, общее имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений, включающий земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом Кооператива в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства;

имущество в Кооперативе - имущество Кооператива, состоящее из движимого и недвижимого имущества;

жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным, техническим правилам, нормам и иным требованиям законодательства. К жилым помещениям относятся в Кооперативе: квартира, часть квартиры, комната;

нежилое помещение - помещение, относящееся к недвижимому имуществу, предназначенное для вспомогательного использования и не подлежащее к проживанию граждан. Нежилое помещение, предназначенное для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в Кооперативе включается в состав общего имущества Кооператива;

общее имущество в многоквартирном доме (комплекс недвижимого имущества) - имущество в многоквартирном доме, принадлежащее собственникам помещений (физическим и (или) юридическим лицам) в Кооперативе на праве общей долевой собственности и не участвующее в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта недвижимости;

собственник помещения в Кооперативе - физическое или юридическое лицо, обладающее правом единоличной либо совместной собственности, либо долей в праве на долевую собственность на помещение в Кооперативе, осуществляющее свое право в соответствии с назначением помещения и пределами его использования;

член Кооператива – собственник помещения в Кооперативе, добровольно вступивший в установленном порядке в члены Кооператива;

квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире;

управление жилым домом Кооператива - согласованная деятельность собственников помещений в Кооперативе, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; надлежащего содержания общего имущества в Кооперативе, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Кооперативе, а также юридическим лицам;

управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы (в том числе ЖСК) или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании договора или конкурса;

состав общего имущества - перечень недвижимого имущества Кооператива, принадлежащего собственникам помещений в нем на праве общей долевой собственности;

ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов собственникам помещений путем заключения договоров с управляющей организацией;

коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг;

потребитель - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью;

внутридомовые инженерные системы - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенное для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях Кооператива;

коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, потребленных Кооперативом;

коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии - средство измерения, используемое для определения количества поставляемой тепловой энергии ресурсоснабжающей организацией Кооперативу;

индивидуальный (квартирный) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении Кооператива;

доля в праве общей собственности - доля собственника (жилого и (или) нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество в Кооперативе пропорциональная размеру общей площади указанного помещения и следующая судьбе права собственности на указанное помещение;

коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг;

коммунальные услуги - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления на основании договоров, заключаемых с ресурсоснабжающими организациями;

обслуживающая организация - организация, выполняющие для собственников помещений в Кооперативе работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества и оказывающая услуги в соответствии с договором;

текущий ремонт - ремонт, проводимый обслуживающей организацией для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества общего имущества земельном участке;

капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в Кооперативе;

плата за жилое помещение - плата за работы и услуги по управлению Кооперативом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в Кооперативе, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Жилищно-строительный кооператив «Ландыш», далее именуемый **Кооператив**, организован в г. Москве 21 апреля 1971 года (решение № 14\112 Москворецкого районного совета депутатов и трудящихся).

Часть жилого дома в 3 подъезда на 143 квартиры по адресу г. Москва, Кировоградская ул., дом 44, корпус 2, построенная на собственные средства граждан - членов-пайщиков **Кооператива**, называется далее как «дом».

2.2. Дом построен с привлечением государственного кредита. Кредит возвращён государству (погашен) полностью в 1986 году.

2.3. **Кооператив** приобрел статус юридического лица с момента регистрации своего Устава.

2.4. **Кооператив** внесен в Единый государственный реестр юридических лиц (ОГРН 1037700225760, свидетельство 77 № 008743174).

Настоящая, новая редакция Устава утверждена решением общего собрания членов **Кооператива** (протокол от 10. ноября 2011 года).

2.5. Полное наименование **Кооператива**: Жилищно-строительный Кооператив «Ландыш».

2.6. Сокращенное наименование **Кооператива**: - ЖСК «Ландыш».

2.7. Местом нахождения юридического лица - **Кооператива** является место его государственной регистрации.

2.8. Почтовый адрес **Кооператива**: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 44, корпус 2.

Правление **Кооператива** расположено по адресу: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 44, корпус 2, квартира 2.

2.9. **Кооператив** создан без ограничения срока деятельности.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС КООПЕРАТИВА

3.1. С момента государственной регистрации Кооператив является субъектом правоотношений, самостоятельно решающим вопросы своей деятельности на основании Устава и законов РФ.

3.2. Кооператив основан на добровольном объединении граждан и юридических лиц на основе членства, является некоммерческой организацией, относится к потребительским кооперативам и осуществляет свою деятельность в соответствии с законами РФ, города Москвы, настоящим Уставом и другими нормативными актами.

3.3. Кооператив не ставит цели получения прибыли. Предпринимательская деятельность Кооператива осуществляется лишь для достижения целей, предусмотренных своей уставной деятельностью.

3.4. **Кооператив** имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке, печать со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

3.5. **Кооператив** может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие действующему законодательству и своему Уставу, приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности.

3.6. **Кооператив** отвечает по своим обязательствам принадлежащим ему имуществом. **Кооператив** не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества **Кооператива**, а также оплатой коммунальных и прочих услуг. Члены **Кооператива** солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам **Кооператива**. Покрытие убытков по обязательствам **Кооператива** производится решением общего Собрания членов **Кооператива**.

3.7. Кооператив представляет интересы своих членов в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судебных органах.

4. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

4.1. Кооператив создан в целях:

- 1) удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления комплексом недвижимого имущества в *Кооперативе*;
- 2) обеспечения согласованного порядка реализации прав членов *Кооператива* по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом *Кооператива*;
- 3) обеспечения надлежащего содержания, сохранения и приращения недвижимого имущества *Кооператива*;
- 4) распределения между членами *Кооператива* обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного технического состояния общего имущества;
- 5) обеспечения защиты прав и законных интересов членов *Кооператива* в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также иных отношениях с третьими лицами;
- 6) рационального использования объектов недвижимого имущества *Кооператива* и комплекса в целом, находящегося в границах общей долевой собственности собственников помещений.

4.2. Предметом деятельности Кооператива является:

- 1) управление, организация обслуживания, содержания и ремонта общего недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности членов ЖСК - собственников помещений *Кооператива*;
- 2) обеспечение членов ЖСК-собственников помещений *Кооператива* коммунальными и прочими услугами с контролем качества и сроков выполнения этих услуг;
- 3) защита и представление общих интересов членов *Кооператива* в государственных органах власти и управления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- 4) обеспечение соблюдения членами *Кооператива* и членами их семей, собственниками жилых помещений, а также арендаторами и нанимателями содержания общего имущества Кооператива, в том числе мест общего пользования и придомовой территории в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- 5) исполнение роли заказчика на работы по содержанию, ремонту общего имущества *Кооператива*;
- 6) заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с уставными целями своей деятельности;
- 7) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории, оформленной в установленном порядке в общую долевую собственность собственников *Кооператива*;
- 8) осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законами Российской Федерации, города Москвы, других нормативных и правовых актов, а также настоящего Устава.

4.3 Кооператив не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличным от интересов его членов. Заключая договора он выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах своих членов по их поручению и за их счет.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА

5.1. Кооператив имеет право:

- 1) выполнять функции управляющей организации для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан надлежащего содержания общего имущества в *Кооперативе*, а также предоставления коммунальных и прочих услуг гражданам, проживающим в *Кооперативе*;
- 2) в случае необходимости, решением общего собрания членов *Кооператива* передать часть функций по управлению Управляющей организации, заключив с ней в соответствии с законодательством в интересах собственников помещений договор на содержание и ремонт

общего имущества в кооперативном доме;

3) представлять законные интересы членов ЖСК- собственников помещений в *Кооперативе* в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями;

4) определять смету доходов и расходов на год, в том числе определять необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества *Кооператива*;

5) планировать затраты на текущий и капитальный ремонт жилого дома, его инженерного оборудования, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также другие расходы на цели, предусмотренные настоящим Уставом и утвержденные общим Собранием членов *Кооператива*;

6) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год, размеры платежей и взносов для каждого члена *Кооператива*. Размеры платежей должны быть установлены с учетом предоставляемых законодательством льгот и жилищных субсидий;

7) начислять пени за не внесение или не своевременное внесение платы за управление, содержание общего имущества, предоставления коммунальных и прочих услуг;

8) сдавать в аренду часть жилых и нежилых помещений кооператива, назначать арендную плату за арендуемые помещения (в соответствии с решением общего собрания ЖСК);

9) иметь в собственности жилые и нежилые помещения и другое имущество;

10) получать бесплатно в нормативных пределах и в установленном порядке в общую долевую собственность всех собственников *Кооператива* земельный участок, на котором расположен жилой дом *Кооператива*;

11) получать дотации, в установленном порядке, на содержание и ремонт общего имущества *Кооператива*;

12) в случае неисполнения членами *Кооператива*, а также собственниками жилых и нежилых помещений своих обязанностей по участию в общих расходах *Кооператива* требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и оплаты иных общих расходов;

13) требовать от членов *Кооператива* и собственников жилых помещений, сдающих свои помещения по договору найма физическим лицам, сведения о временной регистрации этих лиц и количестве временно проживающих лиц в жилом помещении для начисления соответствующих коммунальных платежей;

14) распоряжаться в пределах сметы, утвержденной решением общего собрания членов *Кооператива*, денежными средствами *Кооператива*;

15) выбирать, в том числе на конкурсной основе, организации, предоставляющие услуги по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества *Кооператива*;

16) списывать с баланса материальные ценности, оборудование, если они изношены или устарели;

17) заключать сделки и совершать иные действия, соответствующие целям и предмету деятельности *Кооператива*;

18) объединяться в целях координации и защиты общих интересов в ассоциации, союзы, в том числе вступать в члены Московского Союза жилищных и жилищно-строительных кооперативов и других самоуправляемых жилищных объединений граждан, делегируя ему права вышестоящей организации, в части не противоречащей Уставу ЖСК и МОССОЮЗа ЖСК;

19) принимать решение о реконструкции помещений в *Кооперативе*, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества *Кооператива*;

20) принимать решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен жилой дом *Кооператива*, в том числе введение ограниченного пользования им.

5.2. Кооператив обязан:

1) исполнять требования законов Российской Федерации и г.Москвы, иных нормативных правовых актов и настоящего Устава;

2) исполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

3) обеспечивать выполнение требований пожарной безопасности, санитарно – гигиенических и экологических норм;

- 4) поддерживать надлежащее техническое состояние общего имущества *Кооператива*;
- 5) обеспечивать выполнение всеми членами *Кооператива* и собственниками помещений *Кооператива* обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества *Кооператива*;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов ЖСК - собственников помещений *Кооператива* при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) представлять интересы своих членов в случаях, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти, управления и органы местного самоуправления;
- 8) выступать заказчиком коммунальных услуг и заключать договоры на оказание этих услуг.

6. ИМУЩЕСТВО В КООПЕРАТИВЕ

6.1. В *Кооперативе* различаются три вида имущества:

- 1) - имущество, находящееся в частной собственности граждан и/или юридических лиц;
- 2) - имущество, находящееся в общей долевой собственности членов Кооператива и других собственников;
- 3) - имущество, находящееся в собственности Кооператива как юридического лица.

Имущество, находящееся в общей долевой собственности членов *Кооператива* и других собственников и имущество, находящееся в собственности *Кооператива* как юридического лица образуют общее имущество *Кооператива*.

6.2. Имущество, находящееся в частной собственности

Имущество, находится в частной собственности физических и юридических лиц, которые полностью внесли паевые взносы за квартиры или иные помещения, а также приобрели право собственности на вторичном рынке жилья на основании договоров купли-продажи, дарения, наследования или иной сделки об отчуждении этого имущества.

6.3. Общее имущество, находящееся в общей долевой собственности

Членам ЖСК-собственникам помещений в *Кооперативе* принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в *Кооперативе*, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения, в этом доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

6.4. Имущество, находящееся в собственности Кооператива как юридического лица.

6.4.1. Имущество, находящееся в собственности *Кооператива*, как юридического лица может состоять из: имущества, полученного путем объединения вступительных и иных взносов, а также полученного в результате хозяйственной или предпринимательской деятельности, основных средств *Кооператива*, находящихся на его балансе.

6.4.2. Доля члена ЖСК-собственника в праве общей долевой собственности *Кооператива*, а также доля недвижимого имущества, находящегося в собственности юридического лица не могут быть востребованы членами ЖСК-собственниками при их выбытии из *Кооператива*, кроме случаев его ликвидации.

6.4. Требования к содержанию общего имущества

6.4.1. Общее имущество в *Кооперативе* находится в общей долевой собственности членов ЖСК-собственников помещений. Члены ЖСК-собственники помещений владеют, пользуются и, в установленных жилищным законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом *Кооператива*.

Уменьшение размера общего имущества в *Кооперативе* возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех членов ЖСК-собственников помещений.

6.4.2. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

6.4.3. В состав услуг и работ по содержанию общего имущества *Кооператива* не входят:

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях не являющихся помещениями общего пользования;
- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

6.5. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество

6.5.1. Доля члена ЖСК-собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в *Кооперативе* пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего этому собственнику.

6.5.2. Доля члена ЖСК-собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение, доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

6.5.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т. п.) равна доле предшествовавшего собственника помещения.

6.5.4. При переходе права собственности на помещение, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествовавшего собственника.

6.5.5. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в Кооперативе, бремя которых несет собственник помещения в нем, определяется долей собственника в праве общей собственности на общее имущество в *Кооперативе*.

7. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ

7.1. Право на вступление в *Кооператив* имеют:

- граждане, приобретшие право собственности на жилые и (или) нежилые помещения в *Кооперативе* в результате вторичных сделок (наследство, купля-продажа, дарение, пожизненное содержание с иждивением и т.д.) и, достигшие возраста 16 лет;
- юридические лица, приобретшие право собственности на жилые и (или) не жилые помещения в *Кооперативе*.

7.2. Членство в *Кооперативе* возникает у собственников помещений *Кооператива* на основании заявления о вступлении в члены *Кооператива*.

7.3. Правоустанавливающими документами на жилые и (или) нежилые помещения в *Кооперативе* являются:

- свидетельство о праве собственности, выданное в установленном порядке учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- свидетельство о праве собственности выданное, физическому (или) юридическому лицу учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в результате вторичных сделок (наследство, купля-продажа, дарение, пожизненное содержание с иждивением и т.д.).

7.4. Собственник жилого (нежилого) помещения (физическое или юридическоелицо), ставший

Собственником в результате вторичной сделки, желающий стать членом *Кооператива* подает в Правление *Кооператива* заявление о приеме в члены Кооператива. К заявлению должна быть приложена копия документа, удостоверяющего право собственности на это помещение.

7.5. Заявление о приеме в члены *Кооператива* должно быть рассмотрено Правлением *Кооператива* в течение одного месяца и утверждено решением общего собрания членов *Кооператива*. Гражданин или юридическое лицо признается членом *Кооператива* с момента решения собрания о приеме в члены *Кооператива*.

7.6. Членство в *Кооперативе* прекращается в случае:

- 1) подачи заявления о выходе из членов *Кооператива*;
- 2) исключения из членов *Кооператива*;
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом *Кооператива*;
- 4) с момента прекращения права собственности члена *Кооператива* на помещение в *Кооперативе*;
- 5) смерти гражданина, являющегося членом *Кооператива*;
- 6) ликвидации *Кооператива*;
- 7) подачи заявления члена *Кооператива* о добровольном выходе из *Кооператива*, которое рассмотрено на общем Собрании членов Кооператива.

7.7. В случае смерти собственника жилого помещения и отсутствии наследников судьба указанного помещения определяется на основании гражданского законодательства РФ.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

8.1. Член *Кооператива* имеет право:

- 1) владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением, установленными жилищным Кодексом РФ;
- 2) участвовать в деятельности *Кооператива*, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля, принимать участие в голосовании на общем собрании членов Кооператива как лично, так и через своего представителя;
- 3) вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе органов управления *Кооператива*;
- 4) получать информацию о деятельности органа управления *Кооператива* и органа его контроля (в виде выписок из протокола);
- 5) производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с соблюдением требований законодательства РФ. Самовольно переустроившие и (или) перепланировавшие жилое помещение лица несут предусмотренную законодательством РФ ответственность;
- 6) предоставлять принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение любому гражданину на основе договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и жилищным Кодексом;
- 7) производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащей ему квартиры;
- 8) завещать свое имущество в установленном порядке и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом;
- 9) получать субсидии по оплате содержания и ремонта общего имущества *Кооператива*;
- 10) получать льготы, предоставленные гражданам законодательством РФ и г. Москвы в установленном порядке;
- 11) использовать жилое помещение для профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законном основании гражданами, если эта деятельность не нарушает права и законные интересы других граждан, и не противоречит требованиям, предъявляемым к жилым помещениям;
- 12) использовать расчетный счет *Кооператива* для оплаты услуг управления, технического обслуживания жилья, коммунальных и прочих услуг;
- 13) обжаловать решение Общего собрания *Кооператива* в течение 6 месяцев со дня, когда

член кооператива узнал или должен был узнать о принятом решении;

14) добровольно выходить из членов *Кооператива*.

8.2. Член Кооператива обязан:

1) соблюдать законодательство, и требования настоящего Устава. Выполнять решения Правления, принятые в рамках его компетенции, выполнять решения общего Собрания членов *Кооператива*;

2) соблюдать правила проживания в жилых помещениях, технические, экологические, противопожарные, санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;

3) поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других граждан, проживающих в *Кооперативе*, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества *Кооператива*;

4) использовать объекты общей собственности *Кооператива* только по прямому назначению, не нарушая законные интересы других собственников *Кооператива*;

5) вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества *Кооператива*, оплатой услуг и работ по управлению *Кооперативом*, оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органом управления *Кооператива* (Правлением);

6) соблюдать иные, установленные жилищным и гражданским законодательством требования;

7) предоставлять в Правление *Кооператива* сведения о гражданах, фактически проживающих в квартире, но не имеющих постоянную регистрацию в ней для соответствующего начисления платежей за коммунальные и прочие услуги.

8.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также другие платежи вносятся ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставленных *Кооперативом*. Лица, не внесшие, или несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за техническое обслуживание, коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить Кооперативу пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8.4. Не являющиеся членами *Кооператива* собственники помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с *Кооперативом*.

8.5. Член ЖСК-собственник жилого помещения, имеющий задолженность по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества подлежит исключению из членов *Кооператива* на очередном собрании.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ

9.1. Органами управления *Кооператива* являются:

- общее Собрание членов *Кооператива*,
- правление *Кооператива* и председатель правления.

9.2. Высшим органом управления *Кооператива* является общее Собрание членов *Кооператива*.

9.3. Органом контроля деятельности *Кооператива* является ревизионная комиссия (ревизор).

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

10.1. Общее собрание членов *Кооператива* и собственников жилых помещений в многоквартирном доме может проводиться как в очной форме, так и в форме заочного голосования. Проведение собрания в форме заочного голосования осуществляется по решению

правления по бюллетеням голосования или опросным листам. Голосование в форме опросных листов проводится при голосовании по одному вопросу. Подсчет голосов в опросных листах проводят члены правления. При проведении заочного голосования оформляется протокол общего собрания Кооператива с результатами голосования, к которому прикладываются бюллетени или опросные листы.

10.2. Общее Собрание членов *Кооператива* созывается Правлением *Кооператива* по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередное общее собрание членов *Кооператива* проводится по:

- решению Правления *Кооператива*;
- требованию ревизионной комиссии (ревизора) *Кооператива*;
- требованию не менее одной трети от общего числа членов *Кооператива*.

10.3. Внеочередное общее собрание членов *Кооператива* созывается Правлением не позднее 30 дней со дня поступления предложения (требования) о его проведении.

10.4. Уведомление о проведении общего Собрания членов *Кооператива* размещается на информационных стендах для всеобщего обозрения. В уведомлении о проведении Собрания указывается, по чьей инициативе созывается Собрание, место и время проведения, повестка дня. Общее Собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

10.5. Каждый член *Кооператива* при голосовании на общем Собрании членов *Кооператива* обладает одним голосом. Член *Кооператива* вправе участвовать в голосовании на общем Собрании членов *Кооператива* лично или через своего представителя. Доверенность, выданная членом *Кооператива* своему представителю, на право участия за него в голосовании должна быть заверена председателем правления, или нотариально, или другими органами, предусмотренными законами РФ.

10.6. Собрание правомочно, если на нем присутствуют члены *Кооператива*, обладающие более 50 процентов голосов от общего числа его членов.

В случае отсутствия кворума Правление назначает новую дату и время проведения Собрания, о чем все члены *Кооператива* извещаются дополнительно. Повторно назначенное Собрание может быть созвано не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося Собрания. Решение на повторно созванном Собрании принимается простым большинством голосов независимо от количества присутствующих.

10.7. Общее Собрание ведет председатель собрания, которым может быть председатель Правления, или один из членов Правления, или член *Кооператива*, выбранный на этом общем Собрании. Для ведения протокола выбирается секретарь. В случае необходимости избирается счетная комиссия.

10.8. К исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК-собственников помещений *Кооператива*, относятся вопросы:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав *Кооператива* или утверждение его новой редакции;
- 2) принятие решения о реорганизации или ликвидации *Кооператива*;
- 3) принятие решения об отчуждении, залоге или передаче иных прав на недвижимое имущество;
- 4) принятие о получении заёмных средств и кредитов;
- 5) принятие решения о строительстве, приобретении, реконструкции, возведении построек;
- 6) прием и исключение из членов *Кооператива*;
- 7) определение количественного состава правления, избрание членов правления и досрочное прекращение их полномочий;
- 8) избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий;
- 9) принятие решения об оформлении в общую долевую собственность земельного участка, на котором расположен жилой дом *Кооператива* с элементами благоустройства;

- 10) определение направления по использованию дохода от хозяйственной деятельности;
- 11) принятие решения о дополнительных взносах членов ЖСК-собственников жилых помещений для покрытия убытков;
- 12) утверждение годовой сметы доходов и расходов *Кооператива*, установление размера обязательных платежей;
- 13) образование специальных фондов;
- 14) принятие решения о капитальном ремонте общего недвижимого имущества;
- 15) утверждение отчетов Правления и ревизионной комиссии, определение размера;
- 16) вознаграждения членам правления и ревизионной комиссии.

10.9. Решения по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК-собственников помещений *Кооператива*, в соответствии с подпунктами 1, 2, 3, 4, 5 пункта 10.8 настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ЖСК-собственников помещений *Кооператива*. Решения по остальным вопросам, в том числе в соответствии с подпунктами 6-16 пункта 10.8 настоящего Устава, принимаются голосами более 50% членов *Кооператива*, присутствовавших на Собрании.

10.10. Решения общего Собрания членов *Кооператива* вступает в силу с момента их принятия.

10.11. Решения общего Собрания членов *Кооператива* оформляется протоколом общего Собрания. Протокол общего Собрания подписывает председатель Собрания и секретарь Собрания. В случае необходимости, выписка из протокола общего собрания членов *Кооператива* заверяется подписью и печатью председателя Правления.

Протоколы общих собраний Кооператива ведутся сквозной нумерацией, прошнуровываются и опечатываются вместе с протоколами счётной комиссии, бюллетенями заочного голосования, опросными листами, относящимися к данному собранию. Протоколы общих собраний хранятся бессрочно, передаются по описи под роспись вновь избранному председателю Правления.

10.12. Решения общего Собрания принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, являются обязательным для всех членов *Кооператива*, в том числе для собственников помещений в Кооперативе, не являющихся членами Кооператива, в части, касающейся обязанностей, возложенных на собственника.

10.13. Годовое Собрание проводится не позднее 120 дней после окончания финансового года.

10.14. Общее Собрание членов *Кооператива* правомочно решать все вопросы, касающиеся деятельности *Кооператива*, в том числе отнесённые к компетенции Правления *Кооператива*.

11. ПРАВЛЕНИЕ

11.1. Руководство деятельностью *Кооператива* осуществляет Правление *Кооператива*.

Правление *Кооператива* является коллегиальным, исполнительным органом и подотчетно общему собранию членов *Кооператива*.

11.2. Правление избирается на срок 2 года в количестве не менее пяти человек на общем собрании членов *Кооператива* списком или поименно из числа членов *Кооператива* и осуществляет руководство текущей деятельностью по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего Собрания членов *Кооператива*.

В правление *Кооператива* не должно быть членов, имеющих друг с другом родственных отношений (супруги, родители, дети, внуки, племянники, родные и двоюродные братья и сестры и их супруги и дети).

11.3. Правление избирает из своего состава Председателя.

11.4. Заседание Правления созывается председателем правления в сроки, установленные Правлением, но не реже 1 раза в квартал или по мере необходимости. Правление ведет Председатель Правления. Заседания Правления правомочны, если на них присутствует большинство его членов.

11.5. Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов избранных членов Правления. При равенстве голосов голос Председателя Правления

является решающим.

11.6. Решение правления оформляется протоколом. Протокол подписывают все члены правления, участвующие в заседании Правления. Протоколы заседаний правления ведутся сквозной нумерацией, прошнуровываются, опечатываются. Протоколы заседаний Правления хранятся не менее 15 лет, передаются по описи под роспись вновь избранному председателю Правления.

11.7. В обязанности Правления *Кооператива* входит:

- 1) практическое выполнение решений общего собрания членов *Кооператива*;
- 2) принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов *Кооператива* или об отказе в его проведении;
- 3) контроль за своевременным внесением членами *Кооператива*, а также собственниками помещений, установленных обязательных платежей и взносов;
- 4) составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление их общему Собранию членов *Кооператива*;
- 5) наем работников для обслуживания *Кооператива* и их увольнение. Наложение взысканий за некачественную работу и поощрение отличившихся;
- 6) заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества *Кооператива*;
- 7) контроль за сроками и качеством предоставляемых услуг по заключенным договорам на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества *Кооператива*;
- 8) контроль за расходами на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества *Кооператива*;
- 9) ведение финансово-лицевых счетов членов *Кооператива*, а также собственников помещений, не являющихся членами *Кооператива*, ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 10) созыв и проведение общего Собрания членов *Кооператива*;
- 11) представительство в судебных и других органах власти;
- 12) внесение изменений в смету ЖСК в случае изменения цен, ставок и тарифов на текущий год без решения Общего собрания ЖСК;
- 13) переименование фондов, созданных в ЖСК без решения Общего собрания ЖСК, а также их создание;
- 14) обеспечение сохранности и бессрочного хранения протоколов общего собрания и заседаний правления Кооператива;
- 15) ведение реестра членов Кооператива и собственников помещений;
- 16) выполнение иных вытекающих из Устава *Кооператива* обязанностей.

11.8. Правление имеет право распоряжаться средствами только в пределах утвержденной общим Собранием сметы. Допускается производить изменения в смете без утверждения общего собрания членов *Кооператива*, вносимые в связи с изменением ставок, цен, тарифов, нормативов, утвержденных исполнительными органами власти.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

12.1. Председатель Правления *Кооператива* избирается Правлением *Кооператива* из своего состава.

12.2. Председатель Правления *Кооператива*:

- 1) осуществляет общее руководство деятельностью правления;
- 2) без доверенности действует от имени *Кооператива*;
- 3) подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правления *Кооператива*;
- 4) имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам *Кооператива*, исполнение которых для них обязательно;
- 5) выдает доверенности;
- 6) подписывает другие документы от имени *Кооператива* и протоколы заседания Правления;
- 7) осуществляет представительство от имени *Кооператива* в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в различных организациях;

- 8) принимает решения по заявлениям собственников и членов *Кооператива*;
- 9) исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности *Кооператива* обязанности, за исключением обязанностей закрепленных настоящим Уставом за другими органами управления *Кооперативом*;
- 10) председательствует на общих собраниях и заседаниях правления.

12.3. Председатель Правления при несогласии с решением Правления вправе обжаловать данное решение на общем собрании членов *Кооператива*.

12.4. Председатель Правления и члены Правления *Кооператива* при осуществлении своих прав и установленных обязанностей должны действовать в интересах *Кооператива* добросовестно и разумно.

12.5. Председатель Правления *Кооператива* и члены его Правления несут ответственность перед *Кооперативом* за убытки, причиненные *Кооперативу* их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение *Кооператива* убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

12.6. Председатель Правления и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков *Кооперативу* могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством.

12.7. С Председателем Правления *Кооператива*, получающим вознаграждение за свою работу в *Кооперативе* (на время полномочий его деятельности), должен быть заключен договор (трудового или гражданско-правового характера).

12.8. При необходимости, в кооператив может быть нанят Управляющий, не являющийся членом ЖСК, полномочия которого описываются в должностной инструкции, в доверенности, оформленной нотариально. С Управляющим заключается трудовой договор в рамках ТК РФ.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

13.1. Контроль финансово-хозяйственной деятельности *Кооператива*, в том числе деятельности его Председателя, членов Правления, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор). Ревизионная комиссия избирается общим Собранием из числа членов *Кооператива* в составе одного или не менее, чем трех человек. Количество членов ревизионной комиссии должно быть нечетным.

13.2 Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, избирает из своего состава Председателя.

13.3. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора), их полномочия регулируются положением о ревизионной комиссии, утвержденного общим Собранием членов *Кооператива*.

13.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проверяет выполнение решений общих Собраний членов *Кооператива*;
- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности *Кооператива* не реже одного раза в год перед отчетным собранием. Заключение Ревизионной комиссии по результатам проверки за отчетный период в письменном виде предоставляется Правлению *Кооператива*;
- представляет общему Собранию членов *Кооператива* доклад о расходах *Кооператива* за отчетный период, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим Собранием членов *Кооператива* о результатах ревизии с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений или недостатков.

13.5. В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны Председатель и члены Правления *Кооператива*, а также их супруги, родители, дети, внуки, племянники, родные и двоюродные братья и сестры и их супруги.

13.6. В случае необходимости, решением общего Собрания членов *Кооператива* проверку финансово-хозяйственной деятельности *Кооператива*, а также правильность ведения бухучета и отчетности *Кооператива* может осуществлять независимая, аудиторская компания (аудитор) или приглашенный специалист.

14. СРЕДСТВА КООПЕРАТИВА

14.1. Средства *Кооператива* состоят из членских взносов и средств, полученных в результате хозяйственной и предпринимательской деятельности.

14.2. Членские взносы состоят из:

– вступительных взносов, взимаемых с членов *Кооператива* при его вступлении в *Кооператив*;

– взносов членов и не членов *Кооператива* на ведения его уставной деятельности по управлению и содержанию жилого фонда;

– дополнительных взносов на покрытие убытков;

– отчислений на проведение капитального ремонта жилого дома и его инженерного оборудования;

– отчисление в специальные фонды, образованные решением общего Собрания;

– бюджетных поступлений, направленных на компенсацию льгот по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг, дотаций на финансирование затрат по эксплуатации жилищного фонда, жилищных субсидий малообеспеченным членам *Кооператива*;

– прочих целевых поступлений, в том числе благотворительных и иных взносов физических и / или юридических лиц;

– коммунальных платежей для оплаты коммунальных и других видов услуг;

– отчислений обязательных платежей в госбюджет и фонды (пенсионный, социального страхования, медицинского страхования);

– субсидий для обеспечения эксплуатации общего имущества *Кооператива* и иных субсидий;

– прочих поступлений.

14.3. Дополнительные взносы утверждаются решением общего Собрания членов *Кооператива* для погашения убытков, образовавшихся в результате хозяйственной деятельности *Кооператива*.

14.4. Доходы от предпринимательской и хозяйственной деятельности решением общего Собрания членов *Кооператив* направляются для решения Уставных задач.

15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

15.1 По решению общего Собрания членов *Кооператива*, *Кооператив* может быть преобразован в другую организационно-правовую форму согласно действующему законодательству. Все учредительные, финансово-хозяйственные и другие документы передаются правопреемнику.

16. ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА

16.1. Ликвидация *Кооператива* производится по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

