«УТВЕРЖДЕН»

Решением Годового Общего Собрания
членов ЖСК «КОЛХИДА»

Протокол №2 от 03 июля 2016г.

У С Т А В

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «КОЛХИДА»

Новая редакция

Москва, 2016 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив «КОЛХИДА», далее именуемый «Кооператив», создан решением Общего Собрания граждан в Брежневском районе г. Москвы в 1984 году.

Решение о создании и Устав Кооператива были утверждены Исполкомом Брежневского районного Совета народных депутатов г. Москвы, Протокол №42/10-23 от 21.10.1984 г.

Устав Кооператива (предшествующая редакция) был зарегистрирован в 2009г. в ИФНС №46 гор. Москвы.

Кооператив взят на учет Московской регистрационной палатой и внесен в общегородской реестр организаций и предприятий г. Москвы 07.06.1995г. за № 485-492.

Настоящая «Новая редакция Устава» принята на Общем Собрании членов Кооператива (Протокол №2 от 03 июля 2016г.) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Тарусская, д.22, корп.1, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Гражданским Кодексом Российской Федерации, федеральными законами, настоящим Уставом.

Сведения о Кооперативе внесены в Единый государственный реестр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (ОГРН *№1037700042544*).

1.2. Наименование Кооператива:
полное: Жилищно-строительный кооператив «КОЛХИДА»;
сокращенное: ЖСК «КОЛХИДА».

1.3. Место нахождения ЖСК «КОЛХИДА»:
фактический адрес: 117588, г. Москва, ул. Тарусская, д.22, корп.1;
почтовый адрес: 117588, г. Москва, ул. Тарусская, д.22, корп.1.
Место нахождения исполнительного органа: 117588, г. Москва, ул. Тарусская, д.22, корп.1, 1-й этаж, помещение Правления.

1.4. Жилищно-строительный кооператив «КОЛХИДА» является некоммерческой корпоративной организацией, потребительским кооперативом, обладает правами объединения потребителей.

1.5. На дату 03.07.2016г. паевые взносы всеми членами Кооператива выплачены.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Аутсорсинг - передача Кооперативом, на основании договора, определённых обязанностей и/или функций на выполнение (обслуживание) другой организации, специализирующейся в соответствующей области.

Вступительные взносы – денежные средства, внесенные собственниками помещений за право вступления в Кооператив, расходуемые на юридическое обеспечение, развитие Кооператива, на оформление членства в Кооперативе, иные организационные расходы, которые не подлежат возврату при прекращении членства в Кооперативе.

Государственная информационная система (ГИС) - определяемая федеральным законом государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства.

Доля в праве общей собственности – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и

капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на Общем Собрании собственников помещений. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади его помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Дополнительные взносы – денежные средства, вносимые для покрытия образовавшихся убытков и дополнительных расходов Кооператива, не предусмотренных в годовой смете расходов. Размер и порядок уплаты дополнительного взноса определяется Общим Собранием членов Кооператива.

Другие целевые поступления – целевые поступления из бюджета и целевые поступления на содержание Кооператива и ведение им уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и (или) физических лиц и использованные Кооперативом по назначению. К другим целевым поступлениям относятся, в том числе:

1) пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;

2) имущество, переходящее Кооперативу по завещанию в порядке наследования;

3) суммы финансирования из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, бюджетов государственных внебюджетных фондов, выделяемые на осуществление уставной деятельности Кооператива;

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Квартира – структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам, нанимателям, арендаторам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению), сбору твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора. Коммунальные услуги предоставляются в том числе и в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Кооператив – жилищно-строительный кооператив «КОЛХИДА», являющийся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением граждан и юридических лиц, созданный для удовлетворения потребностей граждан в жилье, управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и, в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: 117588, Российская Федерация, г.Москва, ул. Тарусская, д. 22, корп. 1, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из более двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные

площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, созданном для формирования фонда капитального ремонта.

Плата за жилое помещение – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

Помещение – часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Протокол Общего Собрания – документ, содержащий информацию о решениях Общего Собрания собственников помещений в многоквартирном доме или решений членов ЖСК, является документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме и/или членов ЖСК обязанностей в отношение общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников и/или членов ЖСК от обязанностей.

Резервный фонд – резерв в виде финансовых средств Кооператива, созданный и расходуемый на основании и в порядке, предусмотренном решением Общего Собрания и Положением о Резервном фонде, в целях покрытия непредвиденных расходов, восстановления основных и оборотных средств, возмещения убытков и ущерба Кооперативу и третьим лицам.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Субсидиарная ответственность – предусмотренная гражданским законодательством обязанность членов Кооператива покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности Кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов. Члены Кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов Кооператива.

Текущий ремонт – ремонт, проводимый 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 земельном участке.

Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования,

а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, другие услуги, в том числе услуги по сохранению (охране) общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются собственникам помещений в соответствии с перечнем и требованиями, установленными ими на их Общем Собрании.

Целевые взносы и платежи – платежи, порядок уплаты, размер и цели использования которых определяется Общим Собранием членов Кооператива или Общим Собранием собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии собственников помещений в доме Кооператива, не являющихся его членами) в соответствии с законодательством РФ. К целевым взносам, в том числе, относятся:

1) вступительные взносы, членские взносы;
2) отчисления, которые производятся Кооперативу собственниками помещений на формирование фонда капитального ремонта общего имущества.
3) платежи и взносы в фонды, образованные Кооперативом;
4) дополнительные взносы.

Членские взносы – денежные средства, уплачиваемые членом Кооператива ежемесячно и направляемые на административно-хозяйственные расходы, управление многоквартирным домом, содержание, ремонт охрану и благоустройство объектов общего пользования (имущества) в многоквартирном доме, общие коммунальные платежи, содержание работников Кооператива, иные ежемесячные расходы. Размер членского взноса и порядок его исчисления утверждается Общим Собранием членов Кооператива, в соответствии с настоящим Уставом. Денежные средства, внесенные в качестве членских взносов и/или обязательных платежей, могут подлежать частичному возврату в случае неоказания и/или неполного оказания услуг (несения Кооперативом расходов) на содержание и ремонт общего имущества (имущества общего пользования) в многоквартирном доме, а также коммунальных и иных услуг. Неизрасходованные членские взносы по решению органов управления Кооператива могут быть помещены в резервный фонд или зачтены в счет будущих платежей и взносов.

Члены кооператива – граждане и юридические лица, вступившие в установленном порядке в Кооператив.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. Кооператив был создан с целью удовлетворения членов Кооператива жилой площадью путем строительства многоквартирного жилого дома на собственные средства членов Кооператива с последующим, после окончания строительства, содержанием и управлением жилыми и нежилыми помещениями, а также управления многоквартирным домом (общим имуществом). Члены жилищно-строительного Кооператива своими средствами участвуют в содержании многоквартирного дома. Основными видами деятельности Кооператива являются:

3.1.1. Реализация членами Кооператива, собственниками жилых и нежилых помещений прав и обязанностей по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом многоквартирного дома;

3.1.2. Совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

3.1.3. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Кооператива либо заключение в интересах членов Кооператива и собственников помещений и за их счет договора технического обслуживания и/или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.4. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

3.1.5. Организация обеспечения коммунальными и прочими услугами, а также работами, соответствующими целям деятельности Кооператива, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими и другими организациями **в** интересах и за счет членов Кооператива, собственников помещений, не являющихся членами Кооператива, иных потребителей в доме Кооператива;

3.1.6. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями;

3.1.7. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления, в союзах и ассоциациях, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

3.1.8. Улучшение условий проживания собственников помещений;

3.1.9. Распределение между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению, содержанию, эксплуатации, ремонту, страхованию, налогообложению общего имущества, предоставляемым коммунальным и прочим услугам;

3.1.10. Сохранение и приращение общего имущества;

3.1.11. Модернизация общего имущества.

3.1.12. Организация проведения капитального ремонта при принятии такого решения Общим Собранием собственников помещений.

3.1.13. Представление интересов членов Кооператива в отношениях с собственниками жилых и нежилых помещений в доме Кооператива, если они не являются членами Кооператива.

3.1.14. Консультирование членов Кооператива по вопросам деятельности Кооператива;

3.1.15. Аккумулирование финансовых средств и материальных ресурсов членов Кооператива и собственников помещений многоквартирного дома (МКД), не являющихся членами Кооператива, для ведения уставной деятельности и выполнения решений Общего Собрания собственников помещений МКД;

3.2. Кооператив как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Кооператив вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Кооператива, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Кооперативом от хозяйственной или предпринимательской деятельности, используются для оплаты общих расходов, в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями Общего Собрания членов Кооператива (Конференции), а также могут распределяться между членами Кооператива при его ликвидации и в иных случаях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями Общего Собрания (Конференции) членов Кооператива.

3.3. Кооператив может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Кооператива.

3.4. Кооператив может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, обеспечение услугами интернет-связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

3.5. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов.

Члены Кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса по решению Общего Собрания членов Кооператива покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности Кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов**.**

Члены Кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов Кооператива.

В других случаях члены Кооператива не несут ответственности по обязательствам Кооператива.

3.6. Члены Кооператива и собственники помещений, не являющиеся членами Кооператива, имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащее им недвижимое имущество, входящее в состав комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

3.7. Кооператив является объединением потребителей, и он вправе:

- Участвовать в разработке обязательных требований к товарам (работам, услугам), а также проектов законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения в области защиты прав потребителей;
- Инициировать и проводить независимую экспертизу качества, безопасности товаров (работ, услуг), а также соответствия потребительских свойств товаров (работ, услуг) заявленной продавцами (изготовителями, исполнителями) информации о них;
- Осуществлять общественный контроль за соблюдением прав потребителей и направлять в орган государственного надзора и органы местного самоуправления информацию о фактах нарушений прав потребителей для проведения проверки этих фактов и принятия в случае их подтверждения мер по пресечению нарушений прав потребителей в пределах полномочий указанных органов, участвовать в проведении экспертиз по фактам нарушений прав потребителей в связи с обращениями потребителей.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА И СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ КООПЕРАТИВА

4.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения в доме Кооператива владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утверждаемыми постановлением Правительства РФ.

Собственник вправе осуществить переустройство и/или перепланировку принадлежащего ему помещения только по согласованию с органом местного самоуправления (территориальным органом управления) на основании принятого им решения.

Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством РФ.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое только в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4.3. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и, в установленных жилищным законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Изменение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия ¾ всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля 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.

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 предшествующего собственника.

4.4. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению всех собственников, достигнутому в соответствии с установленной собственниками процедурой принятия решения Общего Собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо путем получения их согласия в письменной форме (заочное голосование).

4.5. Часть общего имущества может быть передана Кооперативом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы членов Кооператива и собственников помещений. Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, в том числе ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

Передача во временное владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению Общего Собрания членов Кооператива, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

4.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством РФ, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения Общего Собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.7. Помещения, другое недвижимое имущество, приобретенное Кооперативом как юридическим лицом по основаниям, предусмотренным Законом (в том числе, по праву наследования, дарственной и другим сделкам отчуждения), а также средства, полученные от предпринимательской деятельности, связанной с использованием имущества Кооператива, является имуществом, находящимся в собственности Кооператива. Решения по владению, использованию и распоряжению этим имуществом принимаются Общим Собранием членов Кооператива в соответствии с настоящим Уставом.

4.8. Все недвижимое имущество, приобретенное по договору в долях (на паях) группой собственников помещений в многоквартирном доме по любому законному основанию является общей долевой собственностью этих собственников. Решение по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом принимаются по соглашению этих собственников имущества.

4.9. Собственник помещения обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.10. Члены Кооператива обязаны оплачивать коммунальные услуги и нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества, включая ежемесячные обязательные взносы на капитальный ремонт, а также расходы, связанные с уставной деятельностью Кооператива (далее – членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Кооператива, пропорционально совокупному размеру общей площади, находящейся в их собственности.

Члены Кооператива обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, взносы на капитальный ремонт ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим (расчетным) месяцем, на основании выставляемого ему счета (извещения) в порядке, установленном Правлением Кооператива.

Сбор и перечисление Кооперативом обязательных платежей собственников помещений является уставной деятельностью и осуществляется по поручению таких собственников.

4.11. Собственники помещений, не являющиеся членами Кооператива, несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества, а также участвуют в расходах, связанных с эксплуатацией и управлением многоквартирным домом, вносят платежи (взносы) в фонды, образованные Кооперативом по решению Общего Собрания членов Кооператива (целевые взносы), оплачивают коммунальные услуги и ежемесячные взносы на капитальный ремонт.

Не являющиеся членами Кооператива собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном органами управления Кооператива, если иное не установлено Кооперативом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Кооператива.

Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном Правлением Кооператива, если иное не установлено Кооперативом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного или муниципального жилищного фонда.

Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящим пунктом Устава размеров пеней не допускается, за исключением случая изменения норм законодательства РФ, устанавливающих их размер.

Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока оплаты по день

фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

Расходы собственников помещений, не являющихся членами Кооператива, их платежи и взносы пропорциональны совокупному размеру общей площади, находящейся в их собственности, либо пропорциональны общей площади помещения, находящегося в их пользовании.

4.12. При наличии совладельцев пая, или если помещение принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким сособственникам, они солидарно несут субсидиарную ответственность по несению вышеуказанных расходов.

4.13. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения (члена Кооператива и не члена Кооператива) несут солидарную с собственником ответственность по платежам и взносам, связанным с правом пользования общим имуществом, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

4.14. Не использование членом Кооператива, собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию и ремонту, а также управлению общего имущества в многоквартирном доме.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА

Права Кооператива

5.1. Кооператив имеет право владеть и самостоятельно распоряжаться средствами Кооператива:

– денежными взносами членов Кооператива и собственников, не являющихся членами Кооператива (вступительными, паевыми, членскими и целевыми взносами);

– доходами от хозяйственной деятельности;

– другими средствами на уставные цели.

5.2. Кооператив имеет право:

1) заключать в соответствии с законодательством РФ договоры на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Кооператива;

2) определять смету доходов и расходов Кооператива на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, взносы и отчисления в резервный фонд и другие фонды, а также расходы на другие установленные Уставом Кооператива цели;

3) определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

4) осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

5) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Кооператива на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также размер членских и других взносов;

6) осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;

7) осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

8) подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

9) осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

10) принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

11) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности;

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

13) передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Кооперативу;

14) устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.), обеспечивать другим способом сохранность общего имущества;

15) составлять перечень общего имущества;

16) приобретать средства пожаротушения;

17) проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.);

18) осуществлять страхование имущества Кооператива и общего имущества Кооператива;

19) направлять по решению Общего Собрания Кооператива полученный от хозяйственной (предпринимательской) деятельности доход в оплату эксплуатационных расходов по общему имуществу дома Кооператива, его ремонта и содержания;

20) выступать учредителем организаций и предприятий, деятельность которых способствует реализации выполнения уставных целей и задач;

21) добровольно по договору входить в состав ассоциаций (союзов), сохраняя свою самостоятельность и права юридического лица;

22) принимать участие в деятельности жилищных движений, в территориальном общественном самоуправлении;

23) осуществлять иные действия и сделки, отвечающие целям и предмету деятельности Кооператива.

24) на основании решения Общего Собрания собственников помещений многоквартирного дома, Кооператив вправе выступать владельцем специальных счетов капитального ремонта, размещаемых в кредитных учреждениях, и иных прав, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.3. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы членов Кооператива и собственников помещений в многоквартирном доме, Кооператив вправе:

1) предоставлять во временное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Кооператива действия.

5.4. Кооператив вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Кооператив вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям.

5.5. В случае неисполнения собственниками помещений, нанимателями или арендаторами помещения своих обязанностей по участию в общих расходах Кооператив в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

5.6. Кооператив вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

5.7. При систематической неуплате членом Кооператива, иным собственником помещения платежей за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные и иные услуги, нанесения вреда имуществу других членов Кооператива, собственников помещений, не являющихся членами Кооператива, использования жилья не по назначению, бесхозяйственного обращения с жильем, способствующего его разрушению, систематического нарушения прав и интересов соседей, Кооператив может обращаться в суд с иском к виновному лицу о возмещении ущерба за нанесенный вред, в том числе путем обращения взыскания на квартиру, а также обращаться в органы государственной власти или местного самоуправления с ходатайством о предъявлении судебного иска к виновному о прекращении права собственности на жилое помещение путем его продажи с публичных торгов.

5.8. Кооператив имеет право на использование государственной информационной системы (ГИС) или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в жилищном Кооперативе, с учетом функций указанных систем.

Обязанности Кооператива

5.9. Кооператив обязан:

5.9.1. Обеспечить выполнение требований Законодательства РФ и настоящего Устава;

5.9.2. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

5.9.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Кооператива;

5.9.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;

5.9.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

5.9.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

5.9.7. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

5.9.8. Контролировать правильность начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений;

5.9.9. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

5.9.10. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве

общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

5.9.11. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

5.9.12. Устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

5.9.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

5.9.14. Осуществлять контроль над использованием членами Кооператива, собственниками помещений принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

5.9.15. Информировать в случаях, предусмотренных законодательством, органы местного самоуправления, уполномоченные органы, осуществляющие муниципальный и жилищный контроль, обслуживающие организации, а также уполномоченного по представлению на Общем Собрании собственников и/или членов Кооператива собственника помещений, находящихся в государственной собственности, о проведении общих собраний (Конференций) членов Кооператива;

5.9.16. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

5.9.17. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Кооператива на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

5.9.18. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

5.9.19. Исполнять поручения членов Кооператива;

5.9.20. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

5.9.21. Выполнять иные обязанности в пределах, предоставленных собственниками полномочий;

5.9.22. Хранить документы Кооператива:

– учредительные и бухгалтерские документы Кооператива;

– протоколы общих собраний Кооператива, протоколы Ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Кооператива;

– документы, подтверждающие права Кооператива на принадлежащее ему имущество;

– делопроизводство Кооператива;

– акты Ревизионной проверки или заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

– иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Кооператива, решениями Общего Собрания Кооператива.

5.10. Кооператив хранит документы по месту нахождения своего исполнительного органа.

6. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ

6.1. Членами Кооператива могут быть физические (граждане) и юридические лица. Членство в Кооперативе добровольное.

6.2. Гражданин может быть членом Кооператива по достижении шестнадцатилетнего возраста в том случае, если он является собственником помещений (жилых и/или нежилых) в многоквартирном доме,

За несовершеннолетних собственников жилых и/или нежилых ответственность перед Кооперативом несут родители, усыновители или опекуны на основании заключения с Кооперативом в обязательном порядке договора о содержании и ремонте общего имущества.

Член-пайщик Кооператива, полностью выплативший пай и ставший в соответствии с гражданским законодательством собственником квартиры, сохраняет членство в Кооперативе, если им не подано заявление о добровольном выходе из Кооператива.

6.3. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, они могут принять решение о представлении своих интересов в Кооперативе одному из сособственников по соглашению между участниками общей долевой собственности.

В случае, когда каждый из собственников помещений вступает в Кооператив, то его голос на Общем Собрании членов Кооператива пропорционален доле в праве общей собственности на принадлежащее ему помещение, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

6.4. Каждый из супругов, которые, согласно Гражданскому и Семейному кодексам РФ, имеют право общей совместной собственности на помещение (квартиру), имеют равное право на членство в Кооперативе, если иное не установлено соглашением между ними.

6.5. Юридические лица могут быть членами Кооператива, если они являются собственниками помещений (жилых и/или нежилых) в многоквартирном доме.

6.6. Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом Кооператива, подают в Правление Кооператива заявление в письменной форме о приеме в члены Кооператива, в котором граждане - указывают свои паспортные реквизиты, номера телефонов для связи, (юридические лица – наименование, банковские и другие реквизиты, выписку из ЕГРН, почтовый адрес и телефоны руководителя, сведения об арендаторах), а также обязательство соблюдать Устав Кооператива и оплатить вступительный взнос в установленные сроки.

6.7. Заявление о приеме в члены Кооператива должно быть рассмотрено Правлением Кооператива в течение месяца и утверждено решением Общего Собрания членов Кооператива (Конференции)

6.8. Гражданин или юридическое лицо признается членом Кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены Кооператива Общим Собранием(Конференцией) Кооператива. От оплаты вступительного взноса освобождаются члены семьи бывшего члена Кооператива, приобретающие право собственности на помещение бывшего члена Кооператива, в случае выбытия последнего из членов Кооператива.

6.9. В случае просрочки полной оплаты вступительного взноса более 20 (двадцати) банковских дней, решение Общего Собрания Кооператива о приеме в члены Кооператива может быть признано недействительным, а прием - несостоявшимся. Денежные средства, полученные от претендента в качестве частичной оплаты вступительного взноса, возвращаются ему.

6.10. Правление Кооператива вправе отказать в приеме заявления, если:

– заявитель не достиг возраста 16 лет;

– собственник, подавший заявление, отказывается оплатить вступительный взнос.

6.11. Член Кооператива, систематически не выполняющий или не надлежащим образом, исполняющий обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Кооператива, может быть привлечен к административной или иной ответственности в порядке, установленном законодательством РФ, или исключен из Кооператива.

6.12. Членство в Кооперативе прекращается с момента:

– подачи заявления о выходе из Кооператива лица, владеющего помещением в многоквартирном доме на праве собственности;

– смерти гражданина;

– ликвидации юридического лица-члена Кооператива;

– ликвидации Кооператива;

– отчуждения собственником недвижимого имущества, дававшего право на членство в Кооперативе;

– исключения из Кооператива;

– по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

Прекращение членства в Кооперативе не освобождает выбывшего члена Кооператива от ответственности за неисполнение обязательств перед Кооперативом.

6.13. При реорганизации юридического лица - члена Кооператива правопреемники могут выйти из Кооператива с подачей заявления о выходе из Кооператива после выполнения всех обязательств перед Кооперативом.

6.14. Собственник помещения в многоквартирном доме Кооператива, не являющийся членом Кооператива, обязан заключить с Кооперативом договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме (включая услуги управления).

6.15. Член Кооператива и собственник помещения - не член Кооператива вправе с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Законом пределах распоряжения этим имуществом.

6.16. В случае реорганизации Кооператива в товарищество собственников жилья (далее «Товарищество») членство в Товариществе возникает у бывшего члена Кооператива с момента регистрации Товарищества в установленном порядке, если бывшим членом Кооператива не подано заявление о выходе из Товарищества.

7. ПРАВА ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

7.1. Член Кооператива имеет право:

7.1.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением;

7.1.2. Получать информацию и копии документов, непосредственно затрагивающие права и законные интересы члена Кооператива, обратившегося в Правление Кооператива;

7.1.3. Получать доступ и знакомиться с информацией о деятельности Кооператива, Уставом Кооператива, внутренними документами Кооператива (Положениями, регламентами и т.п.) отчетами Правления, Ревизора (Ревизионной комиссии), заключениями независимого аудитора и другой документацией в соответствии с действующим законодательством РФ;

7.1.4. Пользоваться всеми услугами и льготами, предоставляемыми Кооперативом членам Кооператива;

7.1.5. Получить часть имущества Кооператива, после его ликвидации;

7.1.6. Избирать и быть избранным в органы управления Кооператива и его орган контроля;

7.1.7. Обжаловать в суд решение Общего Собрания членов Кооператива или решение правления Кооператива, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

7.1.8. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Кооператива, устранению недостатков в работе его органов;

7.1.9. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

7.1.10. Поручать Кооперативу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

7.1.11. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

7.1.12. Член Кооператива имеет право на оплату его эксплуатационных расходов по управлению, содержанию, ремонту и страхованию общего имущества и недвижимого имущества Кооператива, оплату коммунальных услуг из доходов, получаемых Кооперативом от хозяйственной (предпринимательской) деятельности, по решению Общего Собрания членов Кооператива, в том числе от использования общего имущества многоквартирного дома.

7.1.13. Собственник помещений, не являющийся членом Кооператива, имеет право на оплату его расходов по содержанию, ремонту и страхованию общего имущества из доходов, получаемых Кооперативом от хозяйственной деятельности, в том числе от использования общего имущества многоквартирного дома, за исключением доходов, получаемых от сдачи в аренду имущества Кооператива, по решению Общего Собрания членов Кооператива.

7.2. Член Кооператива имеет право в любой момент выйти из Кооператива. Заявление о выходе из Кооператива подается в Правление Кооператива.

7.3. Правоустанавливающим документом на помещения в Кооперативе для членов-пайщиков является справка о выплаченном пае установленного образца, подписанная Председателем правления и главным бухгалтером, для собственников помещений – Свидетельство о праве собственности установленного образца. Справка о выплаченном пае является основанием для проведения регистрации в регистрирующем органе права собственности на помещение.

7.4. В случае смерти члена Кооператива, его наследники имеют право на вступление в члены Кооператива в общем порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, после оформления необходимых документов.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

8.1. Член Кооператива обязан:

8.1.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников и объектам благоустройства, и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории;

8.1.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

8.1.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

8.1.4. Выполнять требования настоящего Устава, решений Общего Собрания членов Кооператива, Правления Кооператива и Председателя правления Кооператива в пределах их полномочий;

8.1.5. Не нарушать права других собственников;

8.1.6. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения, а также общего имущества;

8.1.7. Своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги, взносы в образованные фонды, другие целевые взносы;

8.1.8. Своевременно извещать Кооператив о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

8.1.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

8.1.10. Допускать в помещение членов Правления и иных уполномоченных на то лиц – представителей Кооператива, а также предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации – для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

8.1.11. Участвовать в Общих Собраниях членов Кооператива (Конференциях) или собраниях по выбору уполномоченных на Конференцию и голосовать с правом одного голоса лично или через своего уполномоченного представителя (в случае, если членами Кооператива являются оба супруга или иные лица, имеющие долевую собственность на одно жилое помещение - то они обязаны письменным соглашением между собой определить размер доли голоса каждого из них, при том, что, в любом случае, в голосовании на Общем Собрании членов Кооператива (Конференции) от одного жилого помещения может участвовать только один голос);

8.1.12. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

8.1.13. Предоставлять Кооперативу информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Кооператива в случае его временного отсутствия, на случай проведения работ по ремонту общих инженерных коммуникаций, находящихся внутри помещения или работ по предотвращения аварий или устранения их последствий;

8.1.14. За свой счет устранять ущерб, нанесенный им имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Кооператива;

8.1.15. Предоставлять Кооперативу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

8.1.16. Соблюдать запрет на курение в лифтах, холлах, общих коридорах, подвале, на крыше, маршевых лестницах и техническом этаже, а также в других помещениях дома Кооператива, за исключением отведенных для курения помещений, оснащенных емкостью с водой для гашения окурков. В случае обнаружения такого нарушения Правлением – оплатить ЖСК штраф на основании составленного Правлением Акта о правонарушении;

8.1.17. Соблюдать иные установленные Общим Собранием членов Кооператива (Конференцией) и/или Правилами Кооператива требования.

8.2. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива в случаях:

– систематического и умышленного невыполнения обязательств по платежам за эксплуатационные и коммунальные услуги, ремонт (в том числе капитальный) объектов общей долевой собственности многоквартирного дома, его реконструкцию и иных установленных Собранием (Конференцией) решений о дополнительных сборах и взносах;

– использования квартиры не по назначению, систематического нарушения прав и интересов соседей, либо бесхозяйственного обращения с жильем, допускающим его разрушение;

– несоблюдения технических, противопожарных и санитарных правил содержания помещения дома и придомовой территории;

– в иных случаях неподчинения Уставу Кооператива, нарушения обязанностей члена Кооператива, установленных настоящим Уставом, в том числе п.8.1.11. Устава.

9. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА

9.1. В собственности Кооператива может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Кооперативом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

9.2. Средства Кооператива состоят из:

– вступительных взносов членов Кооператива;

– членских и иных целевых взносов собственников помещений и членов Кооператива, в том числе на создание специальных фондов, а также другую уставную деятельность;

– обязательных платежей членов Кооператива;

– платежей и взносов собственников, не являющихся членами Кооператива, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме; в том числе на создание специальных фондов;

– платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия на Общем Собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

– дополнительных взносов на покрытие кредиторской задолженности;

– доходов от хозяйственной деятельности, направляемых на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Кооператива или распределяемых между членами Кооператива по решению Общего Собрания членов Кооператива (Конференции);

– доходов от использованного имущества Кооператива, направляемых на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Кооператива или распределяемых между членами Кооператива по решению Общего Собрания членов Кооператива;

– доходов от использования общего имущества многоквартирного дома, направляемых по решению Общего Собрания собственников помещений в многоквартирном доме на осуществление целей, и задач, связанных с содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества;

– доходов в виде процентов (дивидендов), получаемых по депозитным вкладам, остаткам на банковских счетах;

– бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Кооперативу в установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы случаях;

– сборов и взносов на реконструкцию жилого дома Кооператива;

– целевых взносов (поступлений) юридических и физических лиц;

– других, не запрещенных законодательством РФ поступлений.

9.3. Все собираемые средства вносятся членами Кооператива, собственниками помещений на соответствующий счет в банке, могут храниться на различных счетах, и учитываются при формировании бюджета Кооператива (сметы) на текущий год и на перспективу.

9.4. По решению Собрания Кооператива (Конференции) Кооператив может часть свободных денежных средств помещать на депозитных счетах в банках, либо пускать их в оборот иным способом в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.5. По решению Общего Собрания Кооператива (Конференции), Кооператив может образовывать специальные фонды, формируемые и расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Специальные фонды могут формироваться и расходоваться на следующие цели:

– капитальный ремонт и модернизация общего имущества многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;

– энергоэффективная модернизация, мероприятия по снижению расходования энергоресурсов;

– реконструкцию жилого дома Кооператива;

– социальная защита членов Кооператива (выплата материальной помощи);

– оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;

– другие цели, не противоречащие настоящему Уставу и законодательству Российской Федерации.

9.6. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Кооператива, собственников помещений, не являющихся членами Кооператива, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Кооператива и других источников.

Порядок образования специальных фондов, их размеры, источники формирования и порядок расходования определяется Общим Собранием членов Кооператива (Конференцией).

9.7. По решению Общего Собрания членов Кооператива (Конференции) для членов Кооператива и собственников помещений, не являющихся членами, могут быть утверждены специальные взносы на покрытие убытков.

9.8. Собрание (Конференция) ежегодно при утверждении бюджета (сметы) Кооператива определяет обязанности каждого собственника помещения в отношении расходов и специальных сборов и определяет время и процедуру их взимания.

9.9. Все собственники помещений обязаны вносить платежи и взносы в следующем порядке:

– доля общих расходов должна выплачиваться не позднее 10-го числа месяца, следующего за текущим, в виде ежемесячных платежей, равных 1/12 годовой суммы, определяемой утвержденным Общим Собранием (Конференцией) бюджетом;

– если иное не предусмотрено решением Собрания, специальные взносы должны выплачиваться вместе с платежом доли общих расходов;

– специальные расходы, которые включены в бюджет (смету) Кооператива, отчисления в образованные фонды оплачиваются в порядке и в сроки, установленные для сборов общих расходов;

– дополнительный взнос на покрытие убытков, образовавшихся по итогам финансового года, должен быть внесен вместе с платежом доли общих расходов в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса Собранием (Конференцией);

Правление Кооператива рассматривает заявления собственников помещений о причинах образовавшейся задолженности по платежам и вправе освободить их от уплаты пени.

9.10. Датой внесения членом Кооператива взноса, иного платежа считается дата исполнения банком платежного документа (поручения клиента) или дата оформления приходного кассового ордера.

9.11. Имущество Кооператива формируется путем приобретений за счет финансирования уставной деятельности, добровольных имущественных взносов и пожертвований, наследования, хозяйственной деятельности.

9.12. Кооператив является собственником имущества, созданного и приобретенного им в результате своей деятельности, согласно п. 9.11. настоящего Устава. Кооператив в соответствии с Уставом владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ

10.1. Органами управления Кооператива являются:

10.1.1 Общее Собрание членов Кооператива;

10.1.2 Конференция (Общее Собрание уполномоченных членов Кооператива вместо Общего Собрания членов Кооператива), если число членов жилищного Кооператива более пятидесяти;

10.1.3 Правление Кооператива, коллегиальный исполнительный орган управления, в составе 5 человек;

10.1.4 Председатель Правления Кооператива.

10.2. Высшим органом управления Кооператива является Общее Собрание его членов, далее именуемое Собранием.

10.3. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляется Правлением Кооператива во главе с Председателем Правления Кооператива.

10.4. Контроль за работой Правления Кооператива, соблюдением им действующего законодательства РФ, требований настоящего Устава и решений Общих Собраний осуществляет Ревизионная комиссия (Ревизор).

11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

11.1. Для решения вопросов, относящихся к владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома, собирается Общее Собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок созыва, ведения и принятия решений Общим Собранием собственников помещений в многоквартирном доме определяется Жилищным кодексом РФ.

11.2. Каждый член Кооператива обладает на Общем Собрании членов Кооператива одним голосом, с учетом п.п.6.3., 6.4. и п.7.1.6. Устава.

11.3. Годовое Общее Собрание членов Кооператива (Конференция) созывается Правлением не позднее, чем через 90 дней после окончания финансового года.

Внеочередное Собрание (Конференция) может быть созвано по инициативе Правления, по инициативе не менее чем десяти процентов членов Кооператива, а также по инициативе Ревизионной комиссии, территориального органа исполнительной власти, органа местного самоуправления или лица ими уполномоченного. Присутствие инициаторов Собрания (Конференции) на Собрании (Конференции) обязательно.

11.4. Общее Собрание членов Кооператива (Конференция) может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Кооператива), в форме заочного голосования (путем сбора письменных решений), в очно-заочной форме, а также с использованием информационной системы.

11.5. Голосование на Общем Собрании членов Кооператива (Конференции) в очной форме может проводиться посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование, либо путем заполнения бланков письменных решений.

11.6. Общее Собрание членов Кооператива (Конференции) в форме заочного голосования, либо проводимое в очно-заочной форме, вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции Общего Собрания членов Кооператива.

11.7. Голосование на Общем Собрании членов Кооператива (Конференции) в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Кооператива решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование. Собрание в очно-заочной форме проводится путем заполнения бланков бюллетеней по вопросам, поставленным на голосование, и проведения одного, либо нескольких собраний с той же повесткой дня в форме одновременного присутствия вместе со сбором письменных решений.

11.8. Порядок созыва, проведения и принятия решения Общим Собранием (Конференцией) устанавливается Регламентом (Положением) о Собрании (Конференции).

11.9. Уведомление о проведении Собрания в письменной форме вручается каждому члену Кооператива под расписку, либо направляется почтовым отправлением (заказным письмом) по адресу, указанному членом Кооператива в письменной форме, или вывешивается в доступном для обозрения месте (на информационной доске внутри дома Кооператива), или доводится до сведения членов Кооператива иным способом (в том числе и по электронной почте), а также с использованием информационной системы, позволяющим подтвердить получение уведомления. Уведомление направляется (вывешивается) не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Собрания.

Кооператив не несет ответственности за неуведомление члена Кооператива, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения Общего Собрания членов Кооператива и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

В уведомлении и объявлении о проведении Собрания указываются:

- форма проведения собрания;

- инициатор созыва Собрания;
- дата и место проведения Собрания, и (или) дата окончания сбора письменных решений;
- повестка дня Собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на Собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться;

Собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

11.10. Каждый член Кооператива участвует в Собрании с правом решающего голоса в соответствии с пунктом 11.2. настоящего Устава.

Член Кооператива (собственник помещения) может письменно делегировать свое право голоса на Общем Собрании доверенному лицу – представителю. Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ: доверенность составляется в письменной форме и удостоверяется Председателем Правления или нотариально.

11.11. Собрание (Конференция) правомочно, если на нем присутствуют (приняли участие в голосовании) более пятидесяти процентов членов Кооператива и/или их представителей.

В случае отсутствия кворума Правление назначает новую дату и время проведения собрания с той же повесткой дня.

Вновь назначенное Собрание (Конференция) может быть созвано не ранее чем через 2 и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося Собрания.

11.12. Член Кооператива не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или, если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства, или, если решается вопрос о его исключении из членов Кооператива.

11.13. Собрание (Конференцию) ведет Председатель Правления или его заместитель. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет Председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на Общем Собрании (Конференции) членов Кооператива или их уполномоченных представителей. В случае, если Собрание (Конференция) является внеочередным, созванным по инициативе членов Кооператива или Ревизионной комиссии (Ревизора), и уведомленные должным образом Председатель и (или) члены Правления на него не явились, Собрание (Конференция) проводится в их отсутствие в общепринятом порядке.

Решение Общего Собрания членов Кооператива (Конференции) принимается большинством голосов присутствующих на Собрании (Конференции) членов Кооператива или их уполномоченных, кроме случаев, предусмотренных п.11.22. настоящего Устава.

Решение Собрания (Конференции), принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательными для всех членов Кооператива, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Кооператива,

11.14. Порядок проведения и принятия решения Конференции устанавливается регламентом Конференции (Положением о Конференции).

11.15. Уполномоченные представители членов Кооператива для участия в Конференции избираются членами Кооператива, утверждаются на Общем Собрании членов Кооператива и не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе членам Кооператива.

11.16. Уполномоченные представители членов Кооператива, участвующие в составе Конференции, избираются из числа членов Кооператива, в порядке, утвержденном Общим Собранием членов Кооператива.

Выбор уполномоченных представителей производится открытым волеизъявлением на Собрании или в форме заочного (очно-заочного) голосования тех членов Кооператива, чьи интересы представляют уполномоченные представители.

11.17. Уполномоченные представители членов Кооператива, избранные для участия в Конференции, голосуют количеством голосов равным количеству голосов членов Кооператива, которые их уполномочили.

11.18. Если по каким-либо причинам члены Кооператива не выбрали своего уполномоченного представителя, то такие члены Кооператива вправе участвовать в работе Конференции с правом одного голоса. Любой член кооператива вправе участвовать в Конференции в случае, если уполномоченный им член Кооператива также принимает участие в конференции. В таком случае, число голосов, которым обладает Уполномоченный, уменьшается на число голосов членов, принимающих личное участие в Конференции, представляемых таким уполномоченным. Члены Кооператива, избранные в состав Конференции, могут быть досрочно переизбраны в случае грубого нарушения законодательства, положений настоящего Устава, а также в случае их выхода из Кооператива, либо добровольного выхода из действующего состава Конференции, либо путем проведения внеочередного Общего Собрания Кооператива в установленном порядке.

11.19. Конференция уполномоченных представителей членов Кооператива вправе принимать решения, если на заседании присутствуют уполномоченные представители членов Кооператива (члены Кооператива), обладающие более 50% голосов членов Кооператива кроме случаев, предусмотренных п. 11.22. настоящего Устава.

11.20. К исключительной компетенции Собрания (Конференции) относится решение следующих вопросов:

1. внесение изменений и дополнений в Устав Кооператива, принятие новой редакции Устава;
2. решение о реорганизации и ликвидации Кооператива;
3. принятие решений об отчуждении, залоге, либо приобретении иных прав на имущество Кооператива членами Кооператива или третьими лицами;
4. принятие решений о приобретении недвижимого имущества, реконструкции, капитальном ремонте многоквартирного дома;
5. принятие решений об энергоэффективной модернизации, мероприятий по снижению энергопотребления;
6. принятие решений о сдаче в аренду или временной передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
7. введение ограничений на использование общего имущества;
8. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Кооператива;
9. принятие решений о распределении прибыли от хозяйственной и иной деятельности Кооператива между членами Кооператива;
10. принятие решений о помещении свободных денежных средств на депозитные счета;
11. принятие решений о страховании имущества Кооператива и общего имущества в многоквартирном доме;
12. избрание Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора);
13. утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
14. утверждение годового финансово-хозяйственного плана (сметы расходов и доходов) и отчета о его выполнении;
15. установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также обязательных платежей и членских взносов для членов Кооператива;

16. образование специальных фондов Кооператива, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, или на проведение капитального ремонта;
17. рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя Правления, Ревизионной комиссии (Ревизора);
18. принятие и изменение по представлению Правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала, должностных инструкций, положения об оплате труда Председателя Правления, бухгалтера, управляющего, обслуживающего персонала;
19. определение размера вознаграждения Председателю Правления, членам Правления, другим выбранным членам комиссий Кооператива;
20. утверждение внутренних регламентов Кооператива, в том числе ведения Общего Собрания членов Кооператива (Конференции), деятельности Правления, Ревизионной комиссии, других комиссий, избранных Собранием (Конференцией) или Правлением для решения конкретных вопросов;
21. утверждение отчетов Правления, заключений Ревизионной комиссии (Ревизора). Заключение Ревизионной комиссии утверждается Общим Собранием(Конференцией) только после предоставления Ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления Правлению Кооператива;
22. прием и исключение из членов Кооператива по представлению Правления;
23. другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции Общего Собрания членов Кооператива (Конференции).

11.21. Общее Собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления.

11.22. Решения по вопросам, отраженным в подпунктах 2.-4.,7. п.11.20. Устава принимается не менее чем 3/4 голосов всех членов Кооператива; по пп.1. п.11.20 – не менее чем 50% голосов всех членов Кооператива, по остальным вопросам - решения принимаются простым большинством голосов присутствующих на Собрании (Конференции) членов Кооператива, с учетом требования п.11.11 Устава.

11.23. При отсутствии на Собрании (Конференции), признаваемом по настоящему Уставу правомочным, квалифицированного большинства голосов в числе присутствующих на нем членов Кооператива, решение может быть принято путем письменного опроса (поименного голосования путем опроса мнений) членов Кооператива, либо проведения собрания в очно-заочной форме. В этом случае голосование ("за", "против", "воздержался") подтверждается подписью голосовавшего под текстом проекта решения, ранее утвержденного Правлением и заверенного печатью. Текст проекта решения должен быть приведен на каждом листе подписей, каждый лист должен удостоверяться подписью Председателя Правления и печатью Кооператива. Организация поименного голосования производится Правлением. Письменный опрос оформляется протоколом Общего Собрания.

11.24. Решения, принятые в результате проведенного в соответствии с настоящим Уставом Общего Собрания, являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме во всех случаях, в том числе и для тех членов Кооператива, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

12. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА

12.1. Правление Кооператива является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом, осуществляет руководство текущей деятельностью Кооператива.

Правление подотчетно общему собранию членов Кооператива (Конференции) и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Собрания.

12.2. Правление Кооператива в количестве не менее пяти членов избирается Собранием (Конференцией) из числа членов Кооператива сроком на 3 года.

12.3. По истечении срока действия полномочий Правления Кооператива, их полномочия сохраняются не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборного Общего Собрания членов Кооператива.

Если собственником помещения является юридическое лицо (кроме самого Кооператива), то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

12.4. Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться любым членом Кооператива в письменной форме до Собрания (Конференции). Список всех кандидатов в Правление, предлагаемый Правлением или отдельными членами Кооператива и рассмотренный на заседании Правления, представляется членам Кооператива не менее чем за 10 дней до Собрания (Конференции), на котором будут избираться члены Правления.

12.5. Членами Правления Кооператива не могут быть избраны:

– лица, имевшие в прошлом судимость;

- лица, привлекавшиеся к административной ответственности по составам правонарушений имущественного характера.

12.6. К кандидатам в члены Правления Кооператива предъявляется следующее обязательное требование:

- согласие на выдвижение в качестве кандидата в члены Правления Кооператива.

При проведении отчетно-выборного собрания (Конференции) в заочной форме предложения по выдвижению кандидатов в члены Правления Кооператива должны поступить в Правление Кооператива не позднее, чем за 20 дней до объявленной даты проведения Общего Собрания Кооператива (Конференции). Объявление о начале избирательной кампании по выбору кандидатов в Правление Кооператива должно быть вывешено в общедоступном месте и/или на сайте Кооператива и/или доведено до членов Кооператива другим способом не позднее, чем за 30 дней до даты Собрания. Вместе с предложением о выдвижении кандидата в Правление должно быть предоставлено письменное согласие кандидата на работу в Правлении Кооператива. При отсутствии предложений от членов Кооператива в списки для голосования включаются только кандидаты, предложенные Правлением.

12.7. Правление избирает из своего состава Председателя Правления (далее «Председателя»).

12.8. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

12.8.1 Соблюдение Кооперативом действующего законодательства РФ и требований настоящего Устава;

12.8.2 Рассмотрение и представление на утверждение Собранию (Конференции) вопросов о принятии в члены Кооператива, а также вопросов о прекращении членства в Кооперативе;

12.8.3 Организация выполнения решений Общего Собрания (Конференции);

12.8.4 Контроль за своевременным внесением членами Кооператива и собственниками, не являющимися членами Кооператива, установленных Собранием (Конференцией) платежей и взносов;

12.8.5 Составление годового финансово-хозяйственного плана, смет расходов и доходов отчетов о финансовой деятельности (по исполнению смет) и представление их для утверждения Собранию (Конференции);

12.8.6 Использование средств Кооператива в соответствии с утвержденным собранием бюджетом (сметой);

12.8.7 Управление многоквартирным домом;

12.8.8 Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;

12.8.9 Принятие решений о найме и увольнении рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома;

12.8.10 Организация и проведение конкурсных торгов по выбору организаций, предоставляющих услуги по содержанию, и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества, для последующего утверждения их на Общем Собрании;

12.8.11 Выбор организации, представляющей услуги по содержанию и ремонту общего имущества, для последующего утверждения их на Общем Собрании;

12.8.12 Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;

12.8.13 Рассмотрение и принятие решений о заключении других договоров на оказание услуг и договоров, связанных с предпринимательской (хозяйственной) деятельностью Кооператива;

12.8.14 Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

12.8.15 Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

12.8.16 Осуществление текущего надзора за техническим, санитарным, экологическим, противопожарным состоянием общего имущества;

12.8.17 Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

12.8.18 Установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

12.8.19 Разработка и вынесение на утверждение Общего Собрания собственников помещений перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчет стоимости работ;

12.8.20 Созыв и организация проведения очередного ежегодного Собрания (Конференции) членов Кооператива, подготовка всех вопросов, внесенных в повестку дня Собрания, подготовка документов к Собранию (Конференции);

12.8.21 Представление Собранию членов Кооператива (Конференции) предложений по размеру вступительных, дополнительных, членских взносов и срокам их внесения;

12.8.22 Представление Собранию предложений по размеру целевых взносов, срокам их внесения и направлению их использования;

12.8.23 Подготовка проектов Положения о фондах Кооператива, Регламентов проведения Собрания (Конференции), Регламентов деятельности Правления, заседаний Правления, Порядка принятия решений Правления, других внутренних документов Кооператива, представление их Собранию (Конференции) для утверждения, подготовка изменений во внутренние документы Кооператива, принятые ранее Общим Собранием Кооператива (Конференцией) для последующего утверждения их Собранием (Конференцией);

12.8.24 Подготовка и представление отчета о работе Правления Общему собранию Кооператива (Конференции);

12.8.25 Рассмотрение предложений и заявлений членов Кооператива;

12.8.26 Создание общественных комиссий (санитарной, по водопотреблению, энергосбережению, конфликтной и др.)

12.8.27 Рассмотрение жалоб членов Кооператива, других собственников, членов их семей, нанимателей и арендаторов;

12.8.28 Представительство Кооператива во взаимоотношениях с третьими лицами;

12.8.29 Выдача членам Кооператива, полностью выплативших пай за квартиру, предоставленную Кооперативом, справок о выплаченном пае;

12.8.30 Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

12.8.31 Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Кооператива;

12.8.32 Ведение списка (реестра) членов Кооператива, собственников помещений в многоквартирном доме;

12.8.33 Учет членов Кооператива, собственников жилых помещений, имеющих право на получение льгот по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных и иных услуг, или нуждающихся в иных формах социальной поддержки;

12.8.34 Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

12.8.35 Ведение делопроизводства, бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

12.8.36 Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Кооператива вновь избранному Правлению. В случае ликвидации Кооператива бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Кооператива передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на Общем Собрании собственнику помещения.

12.8.37 Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

12.8.38 Правление созывается Председателем Правления по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца. Если заседания Правления проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично с указанием повестки дня, времени и места проведения заседания не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

12.9 Все заседания Правления открыты для посещения членами Кооператива.

12.10 Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Решения Правления принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления. При равенстве голосов приоритетным является голос Председателя Правления. Решения Правления оформляются протоколами, которые подписываются Председателем Правления и секретарем. В случаях, определяемых регламентом заседания Правления (Порядком принятия решений Правления), протокол подписывается всеми членами Правления.

12.11 Правление имеет право распоряжаться средствами Кооператива, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Кооператива.

12.12 Правление имеет право распоряжаться имуществом Кооператива в соответствии с общим порядком и направлениями, определяемыми Общим Собранием Кооператива (Конференцией);

12.13 Члены Правления и Председатель Правления несут перед Кооперативом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Кооперативу убытки. При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения Правления, которое повлекло за собой причинение убытков Кооперативу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

12.14 Член Правления, в том числе и Председатель Правления, выбывший из членов Кооператива по причине отчуждения права собственности на помещение, другим причинам, теряет право быть членом Правления.

12.15 Любой член Правления может выбыть из состава Правления по причине, признанной Правлением уважительной, по письменному заявлению.

13. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

13.1. Председатель Правления Кооператива (далее «Председатель») избирается из числа членов Правления на заседании Правления на срок работы правления. Председателем не может

быть уполномоченное на основании доверенности лицо. Председатель может быть выбран Общим Собранием членов Кооператива. В таком случае досрочное прекращение полномочий Председателя так же утверждается Общим Собранием членов Кооператива.

13.2. Председатель осуществляет следующие действия:

13.2.1. Обеспечивает выполнение решений Собрания, Правления, руководит текущей деятельностью Кооператива, издает приказы, дает указания и распоряжения, которые обязательны для исполнения всеми должностными лицами Кооператива;

13.2.2. Организует работу Правления;

13.2.3. Готовит для рассмотрения Правлением с последующим утверждением Общим Собранием проекты внутренних документов Кооператива (Правил внутреннего трудового распорядка, Должностных инструкций, Положения об оплате труда работников Кооператива, Регламента проведения Общего Собрания членов Кооператива (Конференции), Регламента работы Правления, Порядка принятия им решений, Регламента работы образованных Правлением комиссий, и др.);

13.2.4. В пределах своей компетенции действует от имени Кооператива без доверенности, подписывает платежные и другие финансовые документы, договоры на содержание и ремонт общего имущества, на поставку коммунальных ресурсов, на оказание коммунальных услуг, других видов услуг, открывает и закрывает счета в банках;

13.2.5. Совершает сделки от имени Кооператива, одобренные Общим Собранием членов Кооператива, в том числе заключает договоры о приобретении недвижимого имущества;

13.2.6. Контролирует своевременность и полноту оплаты налогов;

13.2.7. Представляет интересы Кооператива в суде, арбитражном суде, в органах власти и управления, а также в отношениях с физическими и юридическими лицами (третьими лицами);

13.2.8. Выдает от имени Кооператива доверенности, не требующие нотариального заверения;

13.2.9. Рассматривает предложения и заявления членов Кооператива;

13.2.10. Определяет компетенцию заместителя Председателя Правления;

13.2.11. Осуществляет иные полномочия, не входящие в компетенцию Собрания и Правления.

13.3 Председатель Правления Кооператива и члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Кооператива, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

13.4 Председатель Правления Кооператива обязан обеспечить Ревизионной комиссии (Ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Кооператива.

13.5 По истечении установленного срока полномочий Правления полномочия Председателя прекращаются.

13.6 Председатель Правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей Общим Собранием членов Кооператива или Правлением по собственному желанию, а также в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Кооперативу или с нарушением законодательства.

14. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

14.1. Для осуществления контроля за деятельностью Кооператива Собрание (Конференция) избирает Ревизионную комиссию в количестве трех человек или Ревизора. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления, а также их родственники. Выбор одного Ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности, подтверждённой соответствующими документами.

В случае отсутствия желающих из числа членов Кооператива осуществлять деятельность члена Ревизионной комиссии, Общее Собрание может принять решение о передаче функции Ревизора на аутсорсинг.

14.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) избирается на срок не более чем три года. По истечении установленного срока полномочия Ревизионной комиссии прекращаются. Досрочное прекращение полномочий Ревизионной комиссии (Ревизора) осуществляется Общим Собранием Кооператива (Конференцией).

14.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного Ревизора, избирает из своего состава Председателя Ревизионной комиссии. Заседания Ревизионной комиссии и принятые решения оформляются протоколом.

14.4. Проверка (ревизия) Ревизионной комиссией (Ревизором) осуществляется по итогам деятельности Кооператива за год, а также по инициативе Ревизионной комиссии (Ревизора) в любое время, по решению Собрания членов Кооператива (Конференции) или по требованию не менее чем одной трети членов Кооператива, направленному в Правление или Ревизионной комиссии (Ревизору).

14.5. Ревизионная комиссия (Ревизор):

14.5.1 Контролирует деятельность Правления Кооператива и его Председателя, а также в обязательном порядке проводит плановые ревизии (не реже одного раза в год) финансово-хозяйственной деятельности Кооператива;

14.5.2 Проверяет выполнение Правлением Кооператива и Председателем Правления решений общих собраний членов Кооператива, Правления, законность совершенных Правлением от имени Кооператива и членов Кооператива сделок, состояние имущества Кооператива;

14.5.3 Проверяет использование средств Кооператива по назначению;

14.5.4 Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и прочих операций;

14.5.5 Проверяет полноту и своевременность уплаты Кооперативом налогов;

14.5.6 Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера;

14.5.7 Проверяет соблюдение финансовой дисциплины,

14.5.8 Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;

14.5.9 Проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Кооператива, средств специальных фондов

14.5.10 Представляет Собранию (Конференции) заключение о бюджете (смете) Кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

14.5.11 Предоставляет отчет о результатах ревизии на утверждение Общим Собранием с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на Общее Собрание членов Кооператива только после направления его для ознакомления Правлению;

14.5.12 Информирует Правление о результатах ревизии до обсуждения их на Общем Собрании членов Кооператива.

14.5.13 Отчитывается перед Собранием (Конференцией) о своей деятельности.

14.6. Порядок работы Ревизионной комиссии (Ревизора) и ее полномочия регулируется Уставом, Положением о Ревизионной комиссии (Ревизоре), утверждённым Собранием (Конференцией). Ревизионная комиссия (Ревизор) подотчетна только Общему собранию членов Кооператива (Конференции).

14.7. При обнаружении финансовых нарушений в случае создания угрозы интересам Кооператива и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами Правления и Председателя Ревизионная комиссия (Ревизор) вправе потребовать от Правления созыва внеочередного Собрания (Конференции), а при отказе Правления - своими полномочиями созвать внеочередное Общее Собрание членов Кооператива (Конференции) и по решению Собрания (Конференции) направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.

14.8. По требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Председатель Правления, лица, занимающие должности в органах управления Кооператива, обязаны предоставить все документы о финансово-хозяйственной деятельности Кооператива и иной уставной деятельности, в том числе протоколы Собраний (Конференций), заседаний Правления, заключенные договоры и др.

15. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ КООПЕРАТИВА

15.1. Кооператив ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет в установленном законодательством Российской Федерации порядке и несет ответственность за его достоверность.

15.2. Независимая аудиторская организация (внешний аудитор), выбираемая Правлением на основании проведения открытого конкурса не реже 1 раза в 2 (два) года, осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Кооператива и представляет на ближайшем Общем Собрании Кооператива (Конференции) заключение по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива за отчетный период.

15.3. В Кооперативе ведется учет и хранение всей документации, подлежащей хранению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

15.4. Кооператив несет ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по личному составу и др.), обеспечивает в установленном порядке передачу на хранение архивы документов, имеющих научно-историческое значение, хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу, а также персональные данные работников Кооператива.

16. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

16.1. Прекращение деятельности Кооператива возможно в форме реорганизации либо ликвидации на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

16.2. Реорганизация Кооператива может производиться только в форме преобразования в Товарищество собственников жилья по решению Общего Собрания членов Кооператива (Конференции) при правомочности Собрания (Конференции) принимать решение о реорганизации.

При реорганизации права и обязанности Кооператива переходят к правопреемнику в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Правопреемнику переходит также архив Кооператива.

16.3. Кооператив ликвидируется в установленных гражданским законодательствам случаях, в том числе:

16.3.1. По решению Общего Собрания членов Кооператива в случае физического уничтожения многоквартирного дома (сноса или аварии);

16.3.2. По решению Общего Собрания членов Кооператива при выборе Общим Собранием собственников помещений в многоквартирном доме иного способа управления (кроме управления товариществом собственников жилья) при условии выплаты всеми членами Кооператива паевого взноса и регистрации права собственности на жилые помещения, предоставленные Кооперативом, за которые выплачены паевые взносы.

16.3.3. В связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Кооператива и объявления о своем банкротстве;

16.3.4. По решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления в случае:

1) осуществления тех видов деятельности, для которых требуется лицензия, без надлежащего разрешения (лицензии);

2) осуществления деятельности, запрещенной законодательством, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, либо противоречащей уставным целям Кооператива;

3) по решению суда на основании требования кредиторов при неспособности удовлетворить требования кредиторов по оплате услуг, включая неспособность обеспечить обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды.

При ликвидации архив, дела и документы Кооператива передаются в установленном порядке в архив местной администрации, на территории которой расположен Кооператив.

При ликвидации Кооператива недвижимое и иное имущество (в том числе денежные средства), оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяются в соответствии с долями членов Кооператива в праве общей долевой собственности на общее имущество.

Председатель Правления ЖСК "КОЛХИДА"

_____ / Кротов Алексей Васильевич /

Секретарь Общего Собрания членов ЖСК "КОЛХИДА"

_____ / Эсмонт Ольга Андреевна /

Результат проверки электронной подписи:
29.07.2016 12:40:28, Мишкарева Идея Мирадовна[]
ГГНИ отдела формирования дел, МИФНС России № 46 по г. Москве, Москва, Москва, СНИЛС: 13124035192, ИНН: 7733506810, ОГРН: 1047796991550
№ сертификата: 57B32BB100030001C012. Подпись проверена: 03.08.2016 16:51:02

Город Москва. 03 АВГ 2016

_____ две тысячи _____ года.

Добродеева Елена Викторовна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Прилепской Екатерины Александровны, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу

Зарегистрировано в реестре за № 4-4-4158

Взыскано по тарифу 1500р+1500р=3к

Временно исполняющая обязанности нотариуса _____ Е.В.Добродеева

НОТАРИУС ГОРОДА МОСКВЫ ПРИЛЕПСКАЯ Е.А.

НОТАРИУС ГОРОДА МОСКВЫ ПРИЛЕПСКАЯ Е.А.

Итого пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью 1 (одна) страница

Нотариус _____