

УТВЕРЖДЕН
решением общего
собрания членов ЖСК
«ГАБТ СССР и КДС»
Протокол № 2
от 17 сентября 2012 г.

У С Т А В

Жилищно-строительного кооператива «Государственного академического Большого Театра СССР и Кремлевского Дворца съездов» (ЖСК «ГАБТ СССР и КДС»)

Конца Вуде:
Зотов Ю.Б.



г. Москва

1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Государственного академического ордена Ленина Большого Театра СССР и Кремлевского Дворца съездов», далее именуемый Кооператив, организован на основании решения Исполкома Свердловского районного Совета депутатов трудящихся г. Москвы от 03 июля 1963 года протокол № 28/1а и решением Исполнительного Комитета Московского городского Совета депутатов трудящихся от 27 июля 1963 года № 30/9.

Граждане, вступившие в Кооператив и утвердившие свой Устав (протокол № 01 от 06 января 1964 года), стали членами Кооператива с момента государственной регистрации в жилищном Управлении Свердловского района г. Москвы 28 января 1964 года за № 13. С момента Государственной регистрации Устава Кооператив приобрел статус юридического лица.

Жилой дом построен на собственные средства граждан членов-пайщиков Кооператива без привлечения государственного кредита.

Дом Кооператива сдан в эксплуатацию в 1968 году.

Кооператив внесен в реестр юридических лиц г. Москвы за № ЮЗ-2/395021 от 31 октября 1996 года.

Факт перерегистрации юридического лица, зарегистрированного до 1 июля 2002 года, в соответствии с законом «О государственной регистрации юридических лиц» подтвержден межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве свидетельством (серия 77 № 007027287).

Настоящая новая редакция Устава принята решением Общего собрания членов Кооператива (протокол № 2 от 17 сентября 2012 года).

1.2. Юридический адрес места нахождения Кооператива:

119019, г. Москва, Большой Афанасьевский переулок, дом 11-13.

Правление Кооператива расположено по вышеуказанному адресу.

2. Правовой статус Кооператива

2.1. Кооператив основан на добровольном объединении граждан на основе членства. После полной выплаты паевых взносов члены Кооператива приобрели право стать собственниками жилых помещений и другого недвижимого имущества. Кооператив является не коммерческой организацией, основанной на членстве. Относится к потребительским кооперативам и осуществляет свою деятельность в соответствии с законами РФ, города Москвы, настоящим Уставом и другими нормативными актами. Кооператив не ставит своей целью получения прибыли. Предпринимательская деятельность Кооператива осуществляется лишь для достижения целей уставной деятельности, т.е. для обеспечения жизнепользования в Кооперативе.

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

2.3. Кооператив от своего имени может совершать любые сделки, не противоречащие действующему законодательству и своему Уставу, приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, представлять интересы членов Кооператива в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, быть истцом и ответчиком в суде.

2.4. Полное наименование Кооператива: Жилищно-строительный кооператив «Государственного академического ордена Ленина Большого Театра СССР и Кремлевского Дворца съездов».

2.5. Сокращенное название Кооператива: ЖСК «ГАБТ СССР и КДС»

2.6. Кооператив не имеет ограничения срока деятельности. Кооператив может быть ликвидирован в установленном законом порядке.

- 2.7. Государственные органы и органы местного самоуправления не вправе вмешиваться в хозяйственную и финансовую деятельность Кооператива, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ и г. Москвы.
- 2.8. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.
- 2.9. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов, а члены ЖСК не отвечают по обязательствам ЖСК.
- 2.10. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе ЖСК, руководствуется действующим законодательством Российской Федерации с одобрения общего собрания.

3. Цели и предмет деятельности

- 3.1. Кооператив создан в целях:
 - 3.1.1. Совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения участием средствами членов Кооператива для содержания и эксплуатации этого комплекса, реализации собственниками жилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
 - 3.1.2. Распределения между членами Кооператива и собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества;
 - 3.1.3. Обеспечения защиты прав и законных общих интересов членов Кооператива и собственников в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также иных отношениях с третьими лицами.
- 3.2. Предметом деятельности Кооператива является:
 - 3.2.1. Управление, организация Обслуживания, эксплуатация и ремонт общего недвижимого имущества Кооператива;
 - 3.2.2. Обеспечение членов Кооператива и собственников коммунальными и прочими услугами с контролем качества и сроков выполнения таких услуг;
 - 3.2.3. Защита и представление общих интересов членов Кооператива и собственников в государственных органах власти и управления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами;
 - 3.2.4. Обеспечение соблюдения членами Кооператива и членами их семей, собственниками жилых помещений, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
 - 3.2.5. Исполнение роли заказчика на работы по содержанию, эксплуатации, ремонту общего имущества Кооператива;
 - 3.2.6. Заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целью своей деятельности;
 - 3.2.7. Проведение мероприятий по благоустройству придомовой территории;
 - 3.2.8. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством РФ, города Москвы, других нормативных и правовых актов, а также настоящего Устава.

4. Права и обязанности

- 4.1. Кооператив имеет право:
 - 4.1.1. Выполнять функции управляющей организации для управления комплексом недвижимого имущества Кооператива;
 - 4.1.2. Заключать в соответствии с законодательством договоры управления, содержания, эксплуатации общего имущества. Заключать договоры об оказании коммунальных и прочих услуг в интересах членов Кооператива, учетом предоставленных законом в установленном порядке для отдельных граждан льгот и субсидий;

- 4.1.3. Организовывать собственные службы по содержанию и эксплуатации общего имущества Кооператива;
- 4.1.4. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе на ремонт жилого дома и его инженерного оборудования, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, премиальный фонд и фонд на восстановление и ремонт общего имущества Кооператива, а также другие расходы, утвержденные общим собранием членов Кооператива (приобретение необходимого инвентаря, компьютера и т.д.);
- 4.1.5. Решением общего собрания членов Кооператива определять размер обязательных платежей и взносов для членов Кооператива и других собственников помещений, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества Кооператива;
- 4.1.6. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Кооператива на год размеры платежей и взносов для каждого члена Кооператива и собственника, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;
- 4.1.7. Выполнять работы для членов Кооператива и собственников помещений и предоставлять им услуги;
- 4.1.8. Иметь в собственности жилые и нежилые помещения и другое имущество;
- 4.1.9. Получить в нормативных пределах и в установленном порядке в общую долевую собственность всех собственников Кооператива придомовой земельный участок, на котором расположен жилой дом Кооператива;
- 4.1.10. Получать дотации в установленном порядке на содержание и ремонт общего имущества Кооператива;
- 4.1.11. Требовать в случае не исполнения членами Кооператива, а также собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Кооператива в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и оплаты иных общих расходов;
- 4.1.12. Распределять доход, полученный от хозяйственной деятельности Кооператива на содержание его жилищного фонда, инженерного оборудования, оплату труда работников Кооператива;
- 4.1.13. Требовать от членов Кооператива и от других собственников жилых помещений, сдающих свои помещения по договору найма физическим лицам, сведений о временной регистрации этих лиц и количестве проживающих в жилом помещении для начисления соответствующих коммунальных платежей;
- 4.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений, с разрешения общего Собрания членов Кооператива Кооператив в праве:
- 4.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества Кооператива;
- 4.2.2. Заключать сделки и совершать иные действия, соответствующие целям и предмету деятельности Кооператива.
- 4.3. Кооператив обязан:
- 4.3.1. Выполнять требования законов РФ и г. Москвы, иных нормативных актов и настоящего Устава; ✓
- 4.3.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества Кооператива с собственниками помещений, не являющимися членами Кооператива;
- 4.3.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;
- 4.3.4. Обеспечивать выполнение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических. Поддерживать надлежащее техническое состояние имущества Кооператива;
- 4.3.5. Обеспечивать выполнение всеми членами и собственниками помещений Кооператива обязанностей по содержанию, ремонту общего имущества Кооператива;

4.3.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений кооператива при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

4.3.7. Представлять интересы своих членов в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством, в отношении с третьими лицами, включая органы государственной власти, управления и органы местного самоуправления;

4.3.8. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом Кооператива или препятствующих этому;

4.3.9. Представлять законные интересы собственников помещений Кооператива, в том числе в отношении с третьими лицами;

4.3.10. Заключать договоры с собственниками помещений Кооператива, не являющимися членами Кооператива, о совместной эксплуатации общего имущества Кооператива и участии в расходах по его содержанию, коммунальных и прочих услугах.

5. Имущество в Кооперативе

5.1. В Кооперативе различаются три вида имущества:

5.1.1. Имущество, находящееся в частной собственности граждан;

5.1.2. Имущество, находящееся в общей долевой собственности членов Кооператива и других собственников;

5.1.3. Имущество, находящееся в собственности Кооператива, как юридического лица;

5.2. Имущество, находящееся в частной собственности, состоит из:

5.2.1. Имущества, находящегося в частной собственности физических лиц, которые полностью внесли паевые взносы за свои жилые помещения;

5.2.2. Имущества, находящегося в частной собственности физических лиц, приобретенного ими на вторичном рынке жилья на основании договоров купли-продажи, дарения, наследования или иной сделки отчуждения этого имущества.

Имущество, находящееся в частной собственности, не ограничивается по количеству, размерам и стоимости, обеспечивается правом неприкосновенности.

5.2.3. Собственники помещений, члены ЖСК, могут иметь в частной собственности на придомовой территории сетчатые ограждения с навесом или без него для автостоянки (земля под ограждением автостоянки является общей долевой собственностью Кооператива).

5.3. Имущество, находящееся в общей долевой собственности:

5.3.1. Собственникам помещений в Кооперативе принадлежит на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для более одного помещения в Кооперативе, в том числе:

5.3.1.1. межквартирные лестничные площадки (холлы);

5.3.1.2. лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты;

5.3.1.3. коридоры;

5.3.1.4. технический этаж, крыша, техническое подполье дома;

5.3.1.5. электрощитовое помещение;

5.3.1.6. ограждающие, несущие и ненесущие конструкции;

5.3.1.7. механическое, электрическое, техническое и иное оборудование, находящееся в Кооперативе за пределами или внутри жилых нежилых и жилых помещений и обслуживающее более одного помещения (бойлерная, крыша дома, воздухопроводы, шахта для дымоудаления и др.);

5.3.1.8. земельный участок, на котором расположен жилой дом Кооператива с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке (вентиляционные выводы из бойлерной и др.);

Границы и размер земельного участка, на котором расположен дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ о градостроительной деятельности.

Земельный участок, на котором расположен дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и 100 % собственников помещений в Кооперативе. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

5.3.2. Собственники помещений в Кооперативе не вправе:

5.3.2.1. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в Кооперативе;

5.3.2.2. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5.3.2.3. Собственники несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долей участия.

5.3.2.4. Не использование членом Кооператива принадлежащих ему жилых и/или иных помещений, либо отказ от пользования общим имуществом, не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах.

5.3.2.5. Член Кооператива и собственники не вправе использовать общее имущество Кооператива в личных интересах, создавать сооружения вне пределов своего жилого помещения, хранить там свои вещи.

5.4. Имущество, находящееся в собственности Кооператива как юридического лица:

5.4.1. Имущество, приобретаемое правлением Кооператива за счет средств Кооператива по основаниям, предусмотренным законом, является собственностью членов Кооператива и собственников жилых помещений.

5.4.2. Общее собрание членов Кооператива может принять решение о приобретении имущества в собственность Кооператива, как юридического лица, с учетом данного имущества на балансе Кооператива, как его общей собственности;

5.4.3. Освободившаяся в случае смерти собственника квартира (если паевой взнос выплачен не полностью) при отсутствии наследников в соответствии с законодательством переходит в общую долевую собственность Кооператива. Судьба освободившейся квартиры по пользованию и распоряжению этой квартирой решается общим собранием членов Кооператива.

5.4.4. Доля собственника в праве общей долевой собственности Кооператива, а также доли недвижимого имущества, находящегося в собственности юридического лица не может быть востребована собственниками при их выбытии из Кооператива, кроме случаев его ликвидации.

6. Членство в Кооперативе

6.1. Право на вступление в члены Кооператива имеют:

6.1.1. Граждане, приобретшие право собственности на жилые помещения в Кооперативе в результате вторичных сделок (наследство, купля-продажа, дарение и т.д.) и достигшие возраста 18 лет;

6.2. Членство в Кооперативе возникает у собственников помещений Кооператива, а также у членов семьи члена Кооператива, имеющих генеральную доверенность от собственника помещения члена Кооператива, прописанных (зарегистрированных) в данном помещении и постоянно проживающих в жилом доме Кооператива, на основании заявления о вступлении в члены Кооператива. Кооператив принимает в члены Кооператива только одного человека от одной квартиры на Общем Собрании членов Кооператива.

- 6.3. Правоустанавливающим документом на жилое помещение в Кооперативе является свидетельство о праве собственности:
- 6.3.1. Выданное физическому лицу учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании ордера или справки о полностью выплаченном пае.
- 6.3.2. Выданное физическому лицу учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании вторичных сделок (наследство, договор купли-продажа, дарение и т.д.).
- 6.4. Собственник жилого помещения (физическое лицо), ставший собственником в результате вторичной сделки, желающий стать членом Кооператива, подает в правление Кооператива заявление о приеме в члены Кооператива. К заявлению должна быть приложена нотариально заверенная копия документа, удостоверяющего право собственности на это помещение.
- 6.5. Заявление о приеме в члены Кооператива должно быть рассмотрено правлением Кооператива и утверждено решением общего собрания членов Кооператива. Гражданин признается членом Кооператива с момента утверждения решения о приеме в члены Кооператива общим собранием.
- 6.6. Вновь прибывшие собственники помещений принимаются в члены ЖСК после двух лет их проживания в данном помещении.
- 6.7. Членство в Кооперативе прекращается в случае:
- 6.7.1. Подачи заявления о выходе из членов Кооператива, или автоматически с момента прекращения действия права собственности члена Кооператива.
- 6.7.2. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива на основании решения общего собрания членов Кооператива в случае не исполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным Кодексом РФ и настоящим Уставом;
- 6.7.3. С момента смерти гражданина, являющегося членом Кооператива;
- 6.7.4. В случае не посещения общего собрания членов Кооператива двух и более раз.
- 6.7.5. В связи с ликвидацией Кооператива.
- 6.7.6. Заявление члена Кооператива о добровольном выходе из Кооператива рассматривается на общем собрании членов Кооператива.
- 6.8. Настоящим Уставом вводится запрет на прием в члены Кооператива юридических лиц.

7. Права и обязанности членов Кооператива

- 7.1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.
- 7.2. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.
- 7.3. Член Кооператива имеет право:
- 7.3.1. Владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными Жилищным Кодексом и другими законами РФ и г. Москвы;
- 7.3.2. Участвовать в деятельности Кооператива, как лично, так и через своего представителя по доверенности, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля, принимать участие в голосовании на общем собрании членов Кооператива;
- 7.3.3. Вносить предложения по усовершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе органов управления Кооператива;

- 7.3.4. Получать информацию о деятельности органов управления Кооператива и органа его контроля. О состоянии общего имущества и производственных расходах, показаниях счетчиков тепла, воды электричества, а также показания органов Мосводоканала, Мосэнерго и других организаций по выставляемым счетам Кооперативу, информацию по договорам аренды, заключаемым Кооперативом на нежилые помещения и другие договоры, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Кооператива.
- 7.3.5. Производить переустройство и/или перепланировку жилого помещения с согласования всех аспектов переустройства (перепланировки) с ближайшими соседями-собственниками помещений, с соблюдением требований законодательства РФ, согласованием решения об этом с органом местного самоуправления и на основании принятого этим органом решения. Самовольно переустроившие и/или перепланировавшие жилое помещение лица несут предусмотренную законодательством РФ ответственность;
- 7.3.6. Предоставить принадлежащее на праве собственности жилое помещение любому физическому лицу на основе договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и жилищным Кодексом.
- 7.3.7. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащей ему квартиры;
- 7.3.8. Завещать свое имущество в установленном порядке и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом;
- 7.3.9. Получать субсидии на оплату технического обслуживания жилого помещения и коммунальных услуг членами Кооператива, нуждающимся в социальной защите в установленном порядке;
- 7.3.10. Получать льготы, предоставляемые гражданам законодательством РФ и г. Москвы в установленном порядке;
- 7.3.11. Использовать жилое помещение для профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законном основании гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение;
- 7.3.12. Производить страхование своего жилого помещения в соответствии с законодательством;
- 7.3.13. Использовать расчетный счет Кооператива для оплаты услуг управления, технического обслуживания жилья, коммунальных и прочих услуг (наем садовника и т.д.);
- 7.3.14. Обращаться в судебные органы для защиты своих прав и законных интересов;
- 7.3.15. Добровольно выходить из членов Кооператива.
- 7.3.16. Имеет право по собственной инициативе присутствовать на заседаниях правления Кооператива и принимать участие в обсуждении вопросов повестки дня;
- 7.3.17. Член Кооператива вправе иметь копию Устава с дополнениями и изменениями, зарегистрированными установленным порядком в органах государственной регистрации, последней редакции.
- 7.4. Член Кооператива обязан:
- 7.4.1. Соблюдать законодательство РФ, Устав. Выполнять решения Правления, принятые в рамках его компетенции, выполнять решения общего собрания членов Кооператива;
- 7.4.2. Соблюдать правила проживания в жилых помещениях, технические, экологические, противопожарные, санитарные правила и нормы содержания дома и придомовой территории;
- 7.4.3. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других граждан, проживающих в Кооперативе, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Кооператива;
- 7.4.4. Использовать объекты общей собственности Кооператива только по прямому назначению, не нарушая законные интересы других собственников Кооператива;

7.4.5. Своевременно вносить обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и капитальный ремонт общего имущества Кооператива, оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органом управления Кооператива (Правлением);

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также другие платежи, вносятся в течение месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов.

7.4.6. Соблюдать иные, установленные жилищным и гражданским законодательством требования;

7.4.7. Предоставлять в правление Кооператива сведения о гражданах, фактически проживающих в квартире, но не имеющих постоянную регистрацию в ней, для соответствующего начисления платежей за коммунальные и прочие услуги;

7.4.8. Собственники помещений, не являющиеся членами Кооператива, обязаны заключить договор с Кооперативом о совместном владении общим имуществом и долевой части в расходах по его содержанию.

8. Органы управления и контроля

8.1. Органами управления Кооперативом являются:

8.1.1. Общее собрание членов Кооператива;

8.1.2. Правление Кооператива и председатель правления;

8.1.3. Высшим органом управления Кооператива является Общее собрание членов Кооператива;

8.1.4. Органом контроля деятельности Кооператива является ревизионная комиссия.

9. Общее собрание членов Кооператива

9.1. Общее собрание членов Кооператива является высшим органом управления Кооперативом и созывается в порядке, установленном действующим законодательством и Уставом Кооператива.

9.2. К компетенции общего собрания членов Кооператива относятся:

9.2.1. Внесение изменений в Устав Кооператива.

9.2.2. Принятие решений ликвидации Кооператива.

9.2.3. Избрание правления, ревизионной комиссии Кооператива, освобождение от полномочий и переизбрание председателя Правления.

9.2.4. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Кооператива. Расчет оплаты за пользование теплом и водой производится по показаниям общедомовых счетчиков и счетчиков в жилых помещениях, установленных в соответствующих помещениях Кооператива.

9.2.5. Образование резервного фонда и фонда на восстановление и ремонт общего имущества в Кооперативе и его оборудования, премиального фонда Кооператива и иные специальные фонды.

9.2.6. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Кооператива и отчёта о его выполнении.

9.2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Кооператива.

9.2.8. Принятие решений о ремонте общего имущества Кооператива.

9.2.9. Принятие решений о возможных пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений использования, и вынесение этого вопроса на общее собрание членов Кооператива многоквартирного дома.

9.2.10. Принятие решений о возможности сдачи в аренду общего имущества Кооператива.

9.2.11. Принятие и изменение, по представлению председателя правления Кооператива или его заместителя, правил внутреннего порядка Кооператива в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда.

9.2.12. Принятие в члены Кооператива, исключение из членов Кооператива.

9.2.13. Принятие решения о вознаграждении и определении размера вознаграждения.

9.2.14. Рассмотрение жалоб на действия органов управления и контроля Кооператива.

9.2.15. Другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

9.2.16. Общее собрание вправе обязать членов Кооператива - собственников помещений и собственников помещений, не являющихся членами Кооператива, восстановить нарушенные при перепланировке (реконструкции), архитектурные, технические (подвод воды, воздухообмен и др.) и электрические коммуникации. Восстановление нарушенных коммуникаций переходит на новых владельцев помещений, если эти нарушения не были устранены на момент изменения владельца помещения.

9.3. Общее собрание членов Кооператива имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Кооператива, а также изменять и отменять решения правления.

10. Порядок организации и проведения общего собрания

10.1. Порядок и организация проведения общего собрания производится в соответствии с главой 6 Жилищного кодекса РФ. Годовое общее собрание членов ЖК созывается не позднее 1 марта. Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, считаются внеочередными.

10.2. Внеочередное собрание членов Кооператива проводится:

10.2.1. по решению Правления Кооператива;

10.2.2. по требованию ревизионной комиссии Кооператива;

10.2.3. по требованию членов Кооператива (не менее 10 человек от общего числа его членов);

10.2.4. по предложению органа местного самоуправления.

Правление ЖКС обязано созвать внеочередное общее собрание по всем перечисленным предложениям.

10.3. Общее собрание членов Кооператива созывается не позднее 10 дней со дня предложения об его проведении.

Мотивированный отказ Правления (в письменной форме) в проведении внеочередного собрания членов Кооператива по любому из перечисленных в пункте 10.2. предложений может быть обжалован в суде.

10.4. Сообщение о проведении общего собрания членов Кооператива вывешивается на доске объявлений, в отдельных случаях направляется Правлением Кооператива под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом) не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания.

Допускается также размещать соответствующее объявление на информационном стенде, расположенном в удобном для прочтения месте.

10.4. В сообщении о проведении собрания указывается:

10.4.1. Сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание.

10.4.2. Форма проведения данного собрания (собрание – совместное присутствие, заочное голосование или смешанная форма голосования).

10.4.3. Дата, место, время проведения данного собрания, в случае проведения собрания в форме заочного голосования дата окончания приёма письменных решений членов Кооператива по вопросам, представленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения.

10.4.4. Повестка дня данного собрания.

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

10.5. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку общего собрания.

10.6. Правом голосования на общем собрании членов Кооператива обладают члены Кооператива в соотношении: член Кооператива – одна квартира. Общее собрание правомочно, если на нём присутствуют 50% членов Кооператива и/или их представителей плюс один член Кооператива.

Голосование на общем собрании осуществляется членом Кооператива как лично, так и через своего представителя. Полномочия представителей должны быть оформлены доверенностью в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.

Один член Кооператива вправе голосовать не более чем по 8 (восемью) доверенностям.

10.7. В случае отсутствия кворума, Правление назначает новую дату и время проведения собрания, о чем членам Кооператива направляется дополнительная информация. Вновь назначенное собрание может быть созвано не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

10.8. Решения общего собрания по вопросам о ликвидации Кооператива, проведения капитального ремонта в Кооперативе принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа членов Кооператива, а вопросы о заключении сделок по общей долевой собственности Кооператива 100 % голосов членов Кооператива.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов Кооператива и/или их представителей. Голоса членов Кооператива, зарегистрировавшихся, но покинувших собрание до его окончания, считаются «воздержавшимися».

10.9. Общее собрание членов Кооператива ведёт председатель собрания. Председателем общего собрания может быть член Кооператива, избранный общим собранием членов Кооператива, для ведения общего собрания либо председатель правления, либо член правления.

10.10. Председатель собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов Кооператива, определяет наличие кворума, оглашает повестку дня собрания, ведёт собрание.

10.11. Для ведения протоколов собрания избирается секретарь собрания. Для подсчёта голосов при проведении голосования выбирается счётная комиссия.

10.12. Решение общего собрания может быть принято проведением смешанного (очного и заочного) голосования, т.е. путем передачи в письменной форме в указанный срок и место голосования или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего голосования, своих решений по вопросам, поставленным на голосование. Вопросы о ликвидации Кооператива, о капитальном ремонте в Кооперативе, о судьбе общей долевой собственности Кооператива, отчетно-перевыборное собрание, выборы Правления Кооператива, утверждение сметы доходов и расходов Кооператива, исключение из членов Кооператива, утверждение проекта Устава кооператива решаются голосованием только при личном присутствии членов Кооператива на собрании.

10.13. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования или смешанного голосования, считаются члены Кооператива, письменные решения которых получены до даты окончания их приёма.

10.14. В письменном решении члена Кооператива по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании, и решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

При таком способе голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым членом Кооператива оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными и

голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника-члена Кооператива по вопросам, представленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечёт за собой признание указанного решения недействительным в целом.

10.15. Решения, принятые общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарём собрания и размещается для ознакомления в помещении (месте), определённом решением общего собрания, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

10.16. Решение Общего собрания членов Кооператива является обязательным для всех членов Кооператива, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

10.17. Решение по вопросам, касающимся сделок по управлению общим имуществом Кооператива, принимаются большинством голосов членов Кооператива, не заинтересованных в совершении данной сделки, а заинтересованное лицо участие в голосовании по данному вопросу не принимает.

11. Правление

11.1. Руководство деятельностью Кооператива осуществляет правление Кооператива. Правление Кооператива вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Кооператива.

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

11.3. Правление избирается на общем собрании членов Кооператива сроком на 2 года и в количестве, устанавливаемом общим собранием, но не менее трех человек. Количество членов Правления должно быть нечетным.

Кандидатуры членов правления может выдвинуть любой член Кооператива как письменно, так и устно на общем собрании. ✓

11.4. Членом правления может быть член Кооператива, а также член семьи члена Кооператива (п.6.2), прописанный и постоянно проживающий в жилом доме Кооператива не менее 10 (десяти) лет, избранный общим собранием членов Кооператива. ✓

11.5. Первое заседание правления, в том числе и после ежегодного общего собрания, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

На первом заседании члены правления избирают из своего состава председателя правления, его заместителя и секретаря (секретарь может быть не членом Кооператива).

11.6. Заседания правления созываются председателем правления в сроки, установленные правлением не реже одного раза в месяц или по мере необходимости. Заседание правления ведет председатель правления. Заседания правления правомочны, если на них присутствует большинство его членов.

11.7. Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов. При равенстве голосов голос председателя является решающим. Решения правления оформляются протоколом.

11.8. В обязанности правления входит:

10.7.1. Соблюдение Кооперативом законодательства РФ и требований Устава; !!

11.7.2. Практическое выполнение решений общего собрания членов Кооператива;

11.7.3. Принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов Кооператива или об отказе в его проведении;

11.7.4. Осуществление контроля над своевременным внесением членами Кооператива, а также собственниками помещений, не являющимися членами Кооператива, установленных платежей и взносов;

11.7.5. Составление годового бюджета и смет доходов/расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление отчетов общему собранию членов Кооператива; !!

- 11.7.6. Наем работников для обслуживания Кооператива и увольнение их. Ведение учета работников, публикация должностных инструкций наемных работников;
- 11.7.7. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества Кооператива;
- 11.7.8. Ведение финансово-лицевых счетов членов Кооператива, а также собственников помещений, не являющихся членами Кооператива, ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 11.7.9. Правление Кооператива обязано обеспечить каждого члена Кооператива копией Устава с дополнениями и изменениями, зарегистрированными установленным порядком в органах государственной регистрации, в последней редакции.
- 11.7.10. Созыв и проведение общего собрания членов Кооператива;
- 11.7.11. Представительство в судебных и других органах власти;
- 11.7.12. Выполнение иных, вытекающих из Устава обязанностей
- 11.8. Правление расходует средства Кооператива только в пределах утвержденной общим собранием сметы по финансово-хозяйственной деятельности Кооператива.

12. Председатель Правления

- 12.1. Председатель правления Кооператива избирается правлением Кооператива из своего состава на срок два года;
- 12.2. Действия председателя правления Кооператива:
- 12.2.1. Без доверенности действует от имени Кооператива;
- 12.2.2. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством РФ и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения общего собрания членов Кооператива. (Без решения общего собрания председатель не имеет права заключать сделки по продаже общей долевой собственности, брать кредиты в банке ...)
- 12.2.3. Заключает от имени Кооператива договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в Кооперативе со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, а также собственниками, не являющимися членами Кооператива.
- 12.3.4. Обеспечивает разработку и выносит на обсуждение общего собрания членов Кооператива внутренние регламенты Кооператива (должностные инструкции, приказы и т.д.). Разрабатывает и выносит на утверждение правления штатное расписание. От имени Кооператива нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал Кооператива, даёт указания и распоряжения наёмным работникам в пределах своей компетенции.
- 12.3.5. Выдаёт необходимые справки членам Кооператива, собственникам помещений в многоквартирном доме.
- 12.3.6. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Кооператива. (Перечень документов, находящихся на хранении у Председателя, см. раздел 15 «Учет и отчетность»).
- 12.3.7. Включает нового собственника-члена Кооператива в состав Кооператива и исключает в случае его выхода из членов Кооператива из состава Кооператива внесением соответствующих изменений в список членов Кооператива.
- 12.4. Переизбрание председателя и досрочное освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления или общего собрания.
- 12.5. Председатель правления подотчетен правлению и общему собранию членов Кооператива, обеспечивает выполнение решений общих собраний и Правления.
- 12.6. С председателем правления Кооператива, получающим материальное вознаграждение за свою работу в Кооперативе (на время полномочий его деятельности), должен быть заключен трудовой договор.

13. Ревизионная комиссия.

13.1. Контроль финансово-хозяйственной деятельности Кооператива, в том числе деятельности его Председателя, членов Правления, осуществляет Ревизионная комиссия. Ревизионная комиссия избирается общим собранием из числа членов Кооператива в составе не менее трех человек на срок два года. Количество членов ревизионной комиссии должно быть нечетным.

13.2. Ревизионная комиссия избирает из своего состава Председателя.

13.3. Порядок работы ревизионной комиссии и полномочия ревизионной комиссии регулируются положением о Ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием членов Кооператива.

13.4. Ревизионная комиссия:

13.4.1. Проверяет выполнение решений общих собраний членов Кооператива;

13.4.2. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже одного раза в год. Заключение Ревизионной комиссии по результатам проверки за отчетный период в письменном виде представляется Правлению Кооператива;

13.4.3. Имеет право по требованию любого из ее членов в любое время проводить внеплановые проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива. В связи с этим должна иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности Кооператива.

13.4.4. Представляет общему собранию членов Кооператива заключение о бюджете Кооператива за отчетный период, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

13.4.5. Отчитывается перед общим собранием членов Кооператива о результатах ревизии с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений и недостатков;

13.4.6. В состав Ревизионной комиссии не могут быть избраны Председатель и члены Правления Кооператива, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры и их супруги;

13.4.7. В случае необходимости, решением общего собрания членов Кооператива проверку финансово-хозяйственной деятельности Кооператива, а также правильность ведения бухгалтерского учета и отчетности Кооператива, может осуществлять независимая аудиторская компания.

14. Средства Кооператива

14.1. Средства состоят из средств, полученных в результате хозяйственной деятельности.

14.2. Средства состоят из:

14.2.1. Взносов на содержание Кооператива и ведение его уставной деятельности по управлению и эксплуатации жилого фонда;

14.2.2. Дополнительных взносов на покрытие убытков;

14.2.3. Отчислений на проведение капитального ремонта жилого дома и его инженерного оборудования

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

14.2.5. Прочих целевых поступлений, в том числе благотворительных и иных взносов от физических и юридических лиц;

14.2.6. Коммунальных платежей, предназначенных для оплаты коммунальных и других видов услуг, оказываемых членам Кооператива организациями-поставщиками;

14.2.7. Отчислений обязательных платежей в госбюджет и государственные фонды (пенсионный, социального страхования, медицинского страхования);

14.2.8. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества Кооператива и иных субсидий;

14.2.9. Поступлений от аренды помещений и прочих поступлений.

14.2.10. Дополнительные взносы утверждаются решением общего собрания членов Кооператива для погашения убытков, образовавшихся в результате хозяйственной деятельности Кооператива.

14.2.11. Доходы от хозяйственной деятельности решением общего собрания членов Кооператива направляются для осуществления Уставных задач.

15. Учёт и отчётность

15.1. Кооператив осуществляет учёт результатов работ, ведёт оперативный, бухгалтерский и статистический учёт по нормам, действующим в Российской Федерации.

15.2. Организацию документооборота в Кооперативе осуществляет председатель правления.

15.3. Кооператив в лице председателя правления осуществляет хранение следующих документов:

- Проектно-техническую документацию и Правительственные решения и постановления об организации Кооператива;
- Устав Кооператива, а также изменения и дополнения к нему, свидетельство о государственной регистрации Кооператива (учредительные и правоустанавливающие документы);
- протоколы общих собраний и заседаний правления Кооператива;
- документы, подтверждающие права Кооператива на имущество, находящееся на его балансе;
- годовые отчёты, документы бухгалтерского учёта, документы бухгалтерской отчётности;
- заключения ревизионной комиссии, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные решениями общего собрания членов Кооператива : проектно-техническая документация на строительство и/или переустройство дома, приказы, должностные инструкции и т.д.

15.4. Хранимые документы должны предоставляться (в том числе в виде ксерокопий) для ознакомления любому члену Кооператива.

16. Прекращение деятельности

16.1. По решению общего собрания членов Кооператива, Кооператив может быть реорганизован в Товарищество собственников жилья (ТСЖ).

Реорганизация Кооператива в другую организационно-правовую форму производится согласно действующему законодательству. Все учредительные, финансово-хозяйственные и другие документы передаются правопреемнику.

17. Ликвидация Кооператива

17.1. Ликвидация Кооператива производится на основании и в порядке, определенном гражданским законодательством.