



УТВЕРЖДЕН
решением общего собрания членов
жилищно-строительного кооператива
№ 1081

от 03 декабря 2010 г.,

протокол б/н

Председатель собрания

Михайлов Н.Д.

Секретарь собрания

Рязанова Л. Г.



УСТАВ

жилищно-строительного кооператива

№ 1081

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2010

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив № 1081 (далее по тексту также именуемый «Кооператив», «ЖСК») зарегистрирован 15.12.1980 г. Жилищным управлением исполкома Ленсовета за № 1254, ОГРН 1037819006532 присвоен 03.02.2003 г. Инспекцией МНС России по Красносельскому району Санкт-Петербурга. Настоящий Устав жилищно-строительного кооператива № 1081 является уставом в новой редакции, разработанным и утвержденным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Кооператив создан для удовлетворения потребностей его членов в жилье и для управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

1.2. Место нахождения Кооператива: 198328, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Рихарда Зорге, д. 15. По данному адресу располагается единоличный исполнительный орган Кооператива.

1.3. Кооператив является некоммерческой организацией, созданной в форме специализированного потребительского кооператива - жилищно-строительного кооператива.

1.4. Полное наименование Кооператива на русском языке:

Жилищно-строительный кооператив № 1081.

Сокращенное наименование Кооператива на русском языке:

ЖСК-1081.

1.5. Кооператив создается без ограничения срока деятельности. Срок деятельности Кооператива может быть ограничен законодательством РФ.

1.6. Деятельность Кооператива строится на принципах добровольности, имущественной взаимопомощи, самокупаемости и самоуправления.

1.7. Кооператив является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, обособленное имущество и осуществляет свою деятельность на основе самокупаемости и самофинансирования. Кооператив имеет круглую печать и бланки со своим наименованием на русском языке, имеет расчетные и иные счета в банках, другие реквизиты.

1.8. В Кооперативе ведется Реестр членов Кооператива.

1.9. Кооператив может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы членов Кооператива в государственных органах и органах местного самоуправления.

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

Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов Кооператива.

1.11. Кооператив создается и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

2. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА.

2.1. Предметом деятельности Кооператива является:

- совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, координация действий домовладельцев и пользователей помещениями в многоквартирном доме Кооператива по реализации ими своих прав владения, пользования и распоряжения помещениями, без ущемления прав и охраняемых законом интересов иных лиц;
- обеспечение эксплуатации и санитарного содержания этого комплекса;
- удовлетворение потребностей проживающих в жилом многоквартирном доме в коммунальных, эксплуатационных, ремонтных, строительных услугах и обеспечение уровня качества предоставляемых услуг в соответствии с требованиями Закона РФ «О защите прав потребителей» и уровнем, регламентированным стандартами, санитарными нормами и правилами, техническими регламентами;
- владение, пользование и, в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Основными видами деятельности Кооператива являются:

- управление, техническая эксплуатация и обслуживание жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома и земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный жилой дом, по адресу: Санкт-Петербург, улица Рихарда Зорге, дом 15;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- аккумулирование финансовых средств и материальных ресурсов членов Кооператива;
- ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений;
- организация охраны жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
- представление интересов членов Кооператива в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Кооператива;
- консультирование членов Кооператива по вопросам деятельности Кооператива;
- передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
- иные виды деятельности, которые Кооператив вправе осуществлять в соответствии с действующим законодательством.

Лицензируемыми видами деятельности Кооператив вправе заниматься после получения соответствующей лицензии.

2.3. Для достижения определенных Уставом целей Кооператив вправе:

- принимать участие в государственных, муниципальных, частных, международных социальных и гуманитарных программах и проектах, направленных на реализацию предмета деятельности Кооператива;
- осуществлять обслуживание, техническую эксплуатацию, ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме и санитарное содержание придомовой территории;
- открывать и вести для каждого члена Кооператива счета для учета произведенных взносов;
- закупать необходимое оборудование;
- приобретать в собственность или арендовать необходимый инвентарь, агрегаты и технические средства;
- пользоваться кредитами банков;
- организовывать собственную службу по уборке, благоустройству территории жилищного комплекса, эксплуатации недвижимости, ее ремонту и содержанию;
- заключать договоры на оказание услуг;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в соответствии с целями Кооператива;
- заключать договоры на обслуживание и эксплуатацию жилых помещений, находящихся в собственности Кооператива, с физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющей лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством;
- начислять неустойку (пени) на сумму неуплаченных или несвоевременно уплаченных обязательных платежей и взносов, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Уставом, обращаться в суд с иском о взыскании задолженности и неустойки;
- приобретать у государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц товары, необходимые для своей деятельности;
- использовать в своей деятельности имущество членов Кооператива, государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц на возмездной и безвозмездной основе;

- получать на договорной основе займы и кредиты от государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц;
- реализовывать и передавать государству, муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам товары, имущество на возмездной и безвозмездной основе, оказывать услуги, выполнять работы;
- списывать с баланса основные и оборотные фонды в случае их материального или морального устаревания;
- создавать некоммерческие организации;
- осуществлять иную деятельность, соответствующую целям Кооператива.

2.4. В случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в управлении и общих расходах Кооператива, внесению обязательных платежей и взносов Кооператив после истечения четырнадцати дней с момента направления (или вручения) должнику соответствующего уведомления о необходимости погашения задолженности вправе в судебном порядке потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей, взносов, пеней.

2.5. Кооператив может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

2.6. Кооператив обязан:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Кооператива;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с предметом деятельности Кооператива согласно настоящему Уставу.

3. ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА

3.1. Члены Кооператива могут оплачивать свои паевые взносы только денежными средствами.

3.2. Имущество Кооператива формируется за счет:

- вступительных, паевых, членских, целевых, дополнительных и иных взносов членов Кооператива;
- добровольных имущественных взносов и пожертвований;
- доходов от предпринимательской деятельности;
- доходов от использования собственности Кооператива;
- доходов в виде процентов;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных законодательством дотаций;
- прочих, не запрещенных законодательством, поступлений.

Прочие поступления могут образоваться за счет сумм, поступивших в качестве дара, пожертвования или иных благотворительных источников, спонсорской помощи, гранта.

Все собственные средства Кооператива вносятся на соответствующие счета в учреждения банков.

Доходы, полученные Кооперативом от предпринимательской деятельности, распределяются в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.3. Правление вправе формировать на базе принадлежащего ему имущества фонды Кооператива:

- резервный фонд, который формируется за счет резервных отчислений членов Кооператива; целевое назначение фонда - покрытие убытков Кооператива в случае невнесения членами Кооператива своих паевых взносов;
- неделимый фонд, который формируется за счет вступительных и членских взносов всех членов Кооператива, используется для содержания аппарата Кооператива и не подлежит распределению между членами Кооператива ни при каких обстоятельствах.

3.4. Размер вступительного взноса определяется Правлением Кооператива и отражается в Положении о порядке выплаты членами Кооператива паевых и иных платежей и предоставления им жилых помещений и иных объектов современной социальной инфраструктуры, утверждаемом Правлением Кооператива.

3.5. В случае если после утверждения ежегодного баланса у Кооператива образуются убытки, то члены Кооператива обязаны покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов в размере и в сроки, установленные Общим собранием.

3.6. Решение о внесении целевых взносов, размере и сроке их оплаты принимает Общее собрание членов Кооператива.

4. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

4.1. Органами управления Кооператива являются:

- Общее собрание членов Кооператива;
- Правление Кооператива;
- Председатель Правления Кооператива;
- Ревизор (ревизионная комиссия) Кооператива.

4.2. **Общее собрание членов Кооператива** - высший орган управления Кооператива. Общее собрание членов Кооператива ведет Председатель Правления Кооператива.

4.2.1. **К компетенции Общего собрания членов Кооператива относятся:**

4.2.1.1. Принятие Устава Кооператива и внесение в него изменений и дополнений.

4.2.1.2. Утверждение годового финансового плана, сметы.

4.2.1.3. Утверждение отчетов Правления и Ревизора (Ревизионной комиссии)

4.2.1.4. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

4.2.1.5. Определение основных направлений деятельности Кооператива.

4.2.1.6. Рассмотрение жалоб на действия Правления Кооператива, Председателя Правления и Ревизора (Ревизионной комиссии), вынесение дисциплинарных взысканий, включая освобождение от должности Председателя Правления, членов Правления и Ревизора (Ревизионной комиссии).

4.2.1.7. Избрание Правления и Ревизора (Ревизионной комиссии).

4.2.1.8. Реорганизация или ликвидация Кооператива.

4.2.1.9. Утверждение о приеме в члены Кооператива.

4.2.1.10. Выбор способа управления домом.

4.2.1.11. Принятие решений о передаче в пользование части общего имущества дома.

4.2.1.12. Утверждение сметы затрат и штатного расписания аппарата Кооператива.

4.2.1.13. Утверждение порядка покрытия убытков Кооператива.

4.2.1.14. Принятие решения о внесении целевого взноса, утверждении его размера и сроков внесения, направления его использования.

4.2.1.15. Рассмотрение и принятие решений о заключении договоров на строительство многоквартирного дома, строительство подъездных путей, строительство инженерных сетей и необходимой инфраструктуры, на электроснабжение, водоснабжение, канализацию, отопление и другие.

4.2.1.16. Утверждение и внесение изменений в Положение о порядке оплаты членами Кооператива паевых и иных платежей и предоставления им жилых помещений и иных объектов современной социальной инфраструктуры, Положение о Ревизоре (ревизионной комиссии) Кооператива, а также другие Положения, необходимость утверждения которых вытекает из Устава Кооператива.

4.2.1.17. Другие вопросы, связанные с деятельностью Кооператива, в т.ч. входящим в компетенцию других органов, отменять решения Правления, Председателя.

4.2.2. Очередное Общее собрание Кооператива созывается Правлением не реже одного раза в год.

4.2.3. Внеочередное Общее собрание членов Кооператива созывается Правлением в случае необходимости или в **20-ти дневный** срок по требованию Правления, членов Кооператива в количестве **не менее 20 % от общего числа членов Кооператива или Ревизора (Ревизионной комиссии)**.

4.2.4. Созыв Общего собрания членов Кооператива возлагается на Правление. В случае отказа Правления от созыва Общего собрания членов Кооператива, в том числе и внеочередного Общего собрания, созыв собрания возлагается на Ревизора (Ревизионную Комиссию) путем письменного оповещения всех членов Кооператива.

Письменное уведомление о созыве Общего собрания вручается членам Кооператива под расписку либо рассылается по почте заказным письмом за 10 дней до предполагаемой даты проведения Общего собрания с указанием места, даты, времени проведения собрания и с приложением повестки дня Общего собрания.

4.2.5. Общее собрание членов Кооператива признается правомочным (имеет кворум), если на нем присутствует **более 50% членов Кооператива**. Решение общего собрания членов Кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало **более 50% членов Кооператива**, присутствовавших на таком Общем собрании. Может производиться персональное голосование по рассматриваемым вопросам с оформлением листа голосования, по которому подводятся итоги голосования.

Решения по вопросам в соответствии с пунктами 4.2.1.1, 4.2.1.8, 4.2.1.10 настоящего Устава принимаются **более 3/4 членов Кооператива**, присутствовавших на собрании.

Протокол, подписанный председателем и секретарем собрания, хранится в Правлении.

4.2.6. Решения Общего собрания членов Кооператива могут быть приняты без проведения Общего собрания (совместного присутствия членов Кооператива в данном доме для обсуждения повестки дня и принятия решения по вопросам, установленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Кооператива, в письменной форме решений членов Кооператива по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в Общем собрании членов Кооператива, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Кооператива в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении члена Кооператива по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем членство в Кооперативе;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Заочное голосование проводится с использованием опросных листов для голосования, заверенных печатью Кооператива и подписью Председателя Правления, которые хранятся в помещении Правления в течение всего периода времени, отведенного для голосования.

Заочное голосование проводится в течение **не менее 10 дней** в соответствии с датами начала и окончания голосования, указанными в сообщении о проведении Общего собрания в форме заочного голосования.

Решение собрания, принятое путем заочного голосования (опросным путем) считается действительным, если в голосовании участвовало **более 50 % членов Кооператива**.

Решение собрания, проводимого в форме заочного голосования, считается принятым, если за него проголосовало **более 50 % членов Кооператива**, принявших участие в заочном голосовании.

Решение собрания, проводимого в форме заочного голосования, по вопросам в соответствии с пунктами 4.2.1.1, 4.2.1.8, 4.2.1.10 настоящего Устава принимаются **не менее чем 3/4 от общего числа членов Кооператива**.

Подсчет результатов заочного голосования проводится членами Правления в присутствии Ревизора (членов Ревизионной комиссии).

Результаты проведенного заочного голосования оформляются в виде протокола об итогах голосования в течение **не более 10 дней** после его проведения.

4.3.3. Первое заседание Правления проводится не позднее, чем через 10 дней после первого в календарном году заседания общего собрания членов Кооператива.

Очередные заседания Правления созывается Председателем Правления по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 месяца.

Внеочередные заседания Правления созываются по мере необходимости.

Уведомление о заседании Правления вручается члену Правления не позже, чем за 3 дня до его проведения, в уведомлении должно быть указано время, место и цель заседания.

4.3.4. Член Правления, в том числе и Председатель Правления, выбывший из членов Кооператива автоматически теряет право быть членом Правления.

4.3.5. Правление ЖСК имеет право распоряжаться средствами ЖСК в соответствии с бюджетом ЖСК и сметами расходов на административно-хозяйственные и ремонтно-строительные мероприятия.

4.4. Председатель Правления является единоличным исполнительным органом, осуществляет руководство деятельностью Правления, избирается из состава членов Правления на неопределенный срок.

4.4.1. Председатель Правления осуществляет следующие действия:

4.4.1.1. Без доверенности действует от имени Кооператива, подписывает финансовые документы, принимает обязательства, открывает и закрывает счета Кооператива в банках, выдает доверенности.

4.4.1.2. Представляет интересы Кооператива во всех государственных, административных и судебных органах.

4.4.1.3. Обеспечивает выполнение решений правления ЖСК;

4.4.1.4. Обеспечивает внесение на соответствующий счет взносов.

4.4.1.5. Обеспечивает контроль за своевременным внесением членами Кооператива установленных платежей, соблюдением членами Кооператива своих обязанностей.

4.4.1.6. Издаёт распоряжения, приказы, обязательные для штатных сотрудников Кооператива.

4.4.1.7. Принимает на работу и увольняет штатных сотрудников.

4.4.1.8. Утверждает штатное расписание, фонд заработной платы, резервный и иные фонды, а также размеры должностных окладов штатных работников Кооператива в пределах сметы, утвержденной Общим собранием членов Кооператива.

4.4.1.9. Распоряжается имуществом Кооператива в соответствии с общим порядком и направлениями, определяемыми Общим собранием и Правлением;

4.4.1.10. Заключает договоры от имени Кооператива;

4.4.1.11. Осуществляет иную деятельность, не входящую в исключительную компетенцию Общего собрания и Правления Кооператива.

4.4.2. Председатель Правления Кооператива может иметь заместителей. Заместители Председателя Кооператива назначаются решением Председателя Кооператива из состава членов Правления. Один из заместителей Председателя Кооператива решением Председателя Кооператива наделяется правом исполнять обязанности Председателя в его отсутствие.

4.4.3. Председатель Правления при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах Кооператива добросовестно и разумно.

4.5. Ревизор (единоличный орган контроля) или **Ревизионная комиссия** в составе не менее трех человек избирается Общим собранием членов ЖСК сроком на 2 (два) года (до времени проведения следующего отчетно-выборного собрания членов ЖСК) и является органом, контролирующим финансово-хозяйственную деятельность ЖСК.

4.5.1. Ревизор (Ревизионная комиссия) Кооператива осуществляет следующие действия:

4.5.1.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Кооператива осуществляется по итогам деятельности Кооператива за год, а также по инициативе Ревизора (ревизионной комиссии), решению Общего собрания членов Кооператива или по требованию не менее чем 1/3 членов Кооператива.

4.5.1.2. Представление Общему собранию членов Кооператива заключения о бюджете Кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов.

4.5.1.3. Рассмотрение жалоб на действия Председателя Правления и Правления Кооператива, проведение по ним проверок, вынесение материалов проверок на обсуждение Общего собрания членов Кооператива.

4.5.1.4. Контроль за соблюдением требований Устава Кооператива, действующего законодательства в деятельности Правления.

4.5.1.5. Представление отчета о своей деятельности перед Общим собранием членов Кооператива.

4.5.2. Ревизор (Ревизионная комиссия) в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности Кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности Кооператива.

4.5.3. Ревизор (Ревизионная комиссия) является органом, независимым от Правления и должностных лиц Кооператива. Ревизор (Ревизионная комиссия) подотчетен только Общему собранию членов ЖСК.

4.5.4. Ревизор (члены Ревизионной комиссии) и его (их) близкие родственники не могут одновременно занимать должности в других органах управления Кооператива.

Не могут входить в состав Ревизионной комиссии (быть ревизором):

- 1) члены Правления Кооператива и члены их семей или близкие родственники членов Правления;
- 2) Председатель Правления и члены его семьи или близкие родственники Председателя Правления;
- 3) Представитель Председателя Правления и представители членов Правления.

4.5.5. Члены Ревизионной комиссии могут быть выведены из ее состава Общим собранием, если они не оправдывают оказанного им доверия.

4.5.6. По требованию Ревизора (ревизионной комиссии) лица, занимающие должности в органах управления Кооператива, обязаны предоставить документы о финансово-хозяйственной деятельности Кооператива.

4.5.7. Ревизор (ревизионная комиссия) вправе потребовать созыва внеочередного Общего собрания членов Кооператива.

5. ЧЛЕНСТВО. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

5.1. Членами Кооператива могут быть граждане, достигшие 16-летнего возраста, и (или) юридические лица. Членами Кооператива могут быть его учредители и лица, впоследствии принятые в Кооператив в соответствии с предусмотренной настоящим Уставом процедурой.

5.2. Граждане или юридические лица, желающие вступить в члены Кооператива, подают заявление в письменной форме о приеме в члены Кооператива на имя Председателя Правления Кооператива.

Физические лица в заявлении указывают: фамилию, имя, отчество, место жительства (или место пребывания), паспортные данные, дату и место рождения; предоставляют копию паспорта, ИНН.

Юридические лица в заявлении указывают: наименование, основной государственный регистрационный номер, банковские реквизиты; предоставляют учредительные документы, заверенные надлежащим образом, решение уполномоченного органа о вступлении в члены Кооператива.

5.3. Прием в члены Кооператива возможен по решению Правления Кооператива, утвержденному Общим собранием членов Кооператива.

5.4. После вынесения Правлением Кооператива решения о принятии в члены Кооператива и установлении срока для оплаты вступительного взноса соискателя он должен в течение 10 (десяти) дней с даты принятия решения уплатить вступительный взнос.

Соискатель признается членом Кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены Кооператива Общим собранием членов Кооператива.

В случае просрочки оплаты взноса соискатель оплачивает пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки. Если просрочка превышает 30 (тридцать) дней, то решение Правления Кооператива о приеме в члены Кооператива становится недействительным, а прием - несостоявшимся.

5.5. Член Кооператива обязан:

- соблюдать Положения Устава, решения Общего собрания, Правления, Председателя Правления и ревизионной комиссии;
- соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные нормы и правила содержания жилого помещения;

- своевременно и в полном объеме вносить установленные Уставом и Общим собранием взносы;
- оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, пользование канализацией и иные предоставленные ему коммунальные услуги, а также нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами его имущества;
- при отсутствии у члена Кооператива приборов учета тепло-, горячего и холодного водоснабжения оплачивать коммунальные услуги согласно общегородским тарифам за каждого фактически проживающего в квартире члена семьи, арендатора (нанимателя);
- в случае несвоевременного и/или неполного внесения обязательных платежей и взносов уплатить неустойку (пени) согласно действующему законодательству (пункт 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ) от неуплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно;
- нести бремя расходов на содержание, ремонт жилого помещения, принадлежащего члену Кооператива;
- своевременно уплачивать все налоги и сборы, установленные государством на недвижимое имущество;
- участвовать в благоустройстве территории жилого комплекса;
- участвовать в расходах на содержание, ремонт и эксплуатацию имущества общего пользования;
- сообщать Правлению Кооператива о предполагаемом отчуждении своего жилого помещения;
- ежемесячно сообщать Председателю Правления о количестве лиц, зарегистрированных в принадлежащей ему квартире;
- соблюдать правила пользования жилым помещением, утвержденные Общим собранием;
- участвовать в общих мероприятиях, проводимых Кооперативом;
- бережно относиться к имуществу Кооператива, не наносить ему вреда, использовать по назначению;
- соблюдать сроки эксплуатации приборов учета теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, своевременно производить поверку, при нарушении сроков оплачивать потребление энергоресурсов по городским тарифам;
- каждый член Кооператива обязан не допускать парковку принадлежащих ему транспортных средств на газонах и тротуарах;
- не производить ремонтные работы в принадлежащих ему помещениях в ночное время (с 23 часов до 7 часов);
- не производить в принадлежащих ему помещениях ремонтные работы, которые могут повлечь или повлекли порчу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме либо негативное воздействие шума на лиц, проживающих в многоквартирном доме, в период с 7 до 23 часов без согласования графика проведения этих работ с Правлением Кооператива.

5.6. Член Кооператива имеет право:

- участвовать в управлении Кооперативом, в том числе принимать участие в Общих собраниях членов Кооператива, присутствовать на заседаниях Правления;
- предоставлять займы Кооперативу и его членам для достижения уставных целей;
- заключить с Кооперативом договор о пользовании инженерными сетями и имуществом общего пользования Кооператива при выходе из членов Кооператива;
- получать любую информацию о деятельности Кооператива;
- получать доступ и знакомиться с отчетами Правления, ревизионной комиссии, заключениями независимого аудитора и другой финансовой документацией;
- отчуждать свое жилое помещение и долю имущества общего пользования;
- сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в установленном законодательством порядке;
- пользоваться в первоочередном порядке оснащением и оборудованием жилого комплекса;
- в целях надлежащего исполнения своих обязанностей вставать на регистрационный учет по месту жительства или по месту пребывания;

4.2.7. При отсутствии кворума для проведения Общего собрания членов ЖСК, в том числе в форме заочного голосования, должно быть проведено повторное Общее собрание членов ЖСК с той же повесткой дня в срок не позднее 30 дней после несостоявшегося собрания.

4.2.8. Каждый член Кооператива на общем собрании членов Кооператива имеет один голос.

4.2.9. Член Кооператива не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности членов Кооператива, 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.

4.2.10. Решения Общего собрания фиксируются в протоколе, подписываемом Председателем и секретарем собрания.

4.2.11. Решения, принятые на Общем собрании членов Кооператива, являются обязательными для всех членов Кооператива, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

4.3. Правление Кооператива - коллегиальный исполнительный орган, подотчетный Общему собранию членов Кооператива.

Члены правления избираются из числа членов Кооператива сроком на два года (до времени проведения следующего отчетно-выборного собрания членов ЖСК) в количестве, определяемом решением общего собрания членов ЖСК.

Правление Кооператива на своем заседании из своих членов избирает Председателя и секретаря, а также распределяет обязанности между избранными членами. О принятом решении Правление оповещает членов Кооператива.

4.3.1. Заседание Правления правомочно, если на его заседании присутствуют 2/3 членов Правления. Решения принимаются большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления. Решения Правления оформляются протоколами, которые подписываются Председателем Правления и секретарем.

4.3.2. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

4.3.2.1. Избрание Председателя Правления и его освобождение от должности.

4.3.2.2. Рассмотрение заявлений о приеме в члены Кооператива.

4.3.2.3. Определение размеров вступительных, паевых, дополнительных, членских и иных взносов и установление сроков их внесения.

4.3.2.4. Принятие решения о внесении целевого взноса, утверждении его размера и сроков внесения, направления его использования.

4.3.2.5. Утверждение порядка покрытия убытков Кооператива.

4.3.2.6. Планирование хозяйственной и финансовой деятельности Кооператива.

4.3.2.7. Утверждение сметы затрат и штатного расписания аппарата Кооператива.

4.3.2.8. Рассмотрение и принятие решений о заключении договоров на строительство инженерных сетей и необходимой инфраструктуры, на электроснабжение, водоснабжение, канализацию, отопление и другие.

4.3.2.9. Осуществление контроля за правильностью расходования средств Кооперативом.

4.3.2.10. Созыв Общего собрания, подготовка документов к собранию.

4.3.2.11. Утверждение и представление Общему собранию планов работ для осуществления уставной деятельности Кооператива, осуществление контроля за выполнением принятых решений.

4.3.2.12. Рассмотрение предложений, заявлений, жалоб членов Кооператива.

4.3.2.13. Утверждение внутренних документов Кооператива, за исключением документов, утверждение которых отнесено к компетенции Общего собрания.

4.3.2.14. Утверждение и внесение изменений в Положение о порядке оплаты членами Кооператива паевых и иных платежей и предоставления им жилых помещений и иных объектов современной социальной инфраструктуры, Положение о Ревизоре (ревизионной комиссии) Кооператива, а также другие Положения, необходимость утверждения которых вытекает из Устава Кооператива.

4.3.2.15. Организация и осуществление выполнения решений Общего собрания.

4.3.2.16. Подготовка и представление отчета о работе Правления Общему собранию.

4.3.2.17. Определение перечня информации, составляющей коммерческую тайну Кооператива.

4.3.2.18. Ведение реестра членов Кооператива.

4.3.2.19. Осуществление иной деятельности, не входящей в исключительную компетенцию Общего собрания.

- получать часть имущества Кооператива, кроме его неделимого фонда, после его ликвидации;
- осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

5.7. Член Кооператива имеет право в любой момент выйти из кооператива. Заявление о желании выйти из Кооператива подается членом Председателю Правления.

5.8. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива на основании решения Общего собрания членов Кооператива в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Уставом, а также:

- неуплаты установленных взносов в течение 90 (девяноста) дней с момента наступления срока платежа;
- нарушения правил содержания жилых помещений;
- нанесения своими действиями вреда имуществу Кооператива и его деятельности.

5.9. Правление письменно уведомляет нарушителя о своем решении передать вопрос об исключении из Кооператива на рассмотрение Общего собрания членов Кооператива.

5.10. Членство в Кооперативе прекращается в случае:

- 1) выхода члена Кооператива;
- 2) исключения члена Кооператива;
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива;
- 4) ликвидации Кооператива;
- 5) смерти гражданина, являющегося членом Кооператива.

6. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И / ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

6.1. Объектами собственности членов Кооператива, выплативших паевые взносы, являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и / или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в общей долевой собственности.

Собственником помещения в доме, построенном Кооперативом, может быть любое физическое или юридическое лицо, сам Кооператив, как юридическое лицо.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Кооперативе собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. Доля в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество Кооператива для каждого собственника пропорциональна размеру общей площади, принадлежащих ему помещений в Кооперативе.

6.2. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется собственником только для проживания физических лиц (членов Кооператива и членов их семей, нанимателей, арендаторов-нанимателей по договору коммерческого найма).

6.3. Размещения собственником в принадлежащих ему помещениях промышленных производств не допускается.

Размещение собственником в принадлежащих ему помещениях предприятий, учреждений, организаций допускается после перевода этого помещения в установленном порядке в нежилое.

6.4. Кооператив содействует реализации членами Кооператива своих прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом.

6.5. Собственникам помещений в Кооперативе принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном Кооперативе, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в

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

6.6. Собственники помещений в Кооперативе владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в Кооперативе.

Собственники помещений в Кооперативе несут бремя расходов на содержание общего имущества Кооператива.

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

6.7. Уменьшение размера общего имущества в ЖСК возможно только с согласия всех собственников помещений в Кооперативе путем его реконструкции.

6.8. По решению Общего собрания членов Кооператива объекты общего имущества в Кооперативе могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

6.9. Собственник помещения в Кооперативе не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в Кооперативе;

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

6.10. Собственник помещения в Кооперативе при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением, вправе объединить эти помещения в одно в порядке, установленном законодательством РФ при обязательном уведомлении Правления.

Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в Кооперативе или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

6.11. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в Кооперативе, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в Кооперативе.

6.13. Все недвижимое имущество, приобретенное Кооперативом на средства, полученные от взносов, отчислений в соответствующие фонды, образованные решением Общего собрания членов Кооператива, предпринимательской деятельности, связанной с использованием общего имущества Кооператива, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Кооператива. Решения о владении, использовании и распоряжении этим имуществом принимаются Общим собранием.

6.14. Собственник, осуществляющий отчуждение своего права собственности, принадлежащего ему недвижимого имущества, входящего в состав Кооператива, обязан в дополнение к документам, установленным законодательством, предоставить покупателю, другой стороне по договору (сделке отчуждения) сведения о своих обязательствах перед Кооперативом.

6.15. Собственники помещений, наниматели и арендаторы, не являющиеся членами Кооператива, несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества, а также участвуют в расходах, связанных с эксплуатацией и управлением Кооператива пропорционально размеру общей площади помещения, находящегося в их собственности либо пользовании.

6.16. Не использование 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 общим имуществом Кооператива.

6.17. Отношения между Кооперативом и собственником помещения, не являющимся членом Кооператива по поводу содержания и технической эксплуатации жилого здания, регулируются договором между домовладельцем и Кооперативом.

6.18. При передаче собственником помещения третьему лицу права пользования и (или) владения помещением, собственник несет вытекающую из содержания права собственности на помещение в Кооперативе ответственность перед остальными участниками долевой собственности

6.19. Собственник помещения обязан обеспечивать доступ к элементам общего имущества, находящимся внутри принадлежащего ему помещения.

6.20. Лицо, отвечающее за управление жилым домом со стороны Правления Кооператива и отвечающее за техническую эксплуатацию и санитарное содержание жилого дома, должно заблаговременно уведомить собственника помещения о необходимости обеспечить доступ к элементам общего имущества, находящегося в его помещении с целью проведения технического осмотра, профилактического ремонта, исправления повреждений, капитального ремонта, замены оборудования, устранения угрозы аварии.

Дата и время проведения мероприятия устанавливается путем взаимной договоренности уполномоченного лица и собственника или пользователя помещения.

6.21. В чрезвычайных ситуациях, когда необходимо устранить угрозу общему имуществу или имуществу других собственников, доступ осуществляется независимо от того, где находится в это время собственник или пользователь.

Если доступ к общему имуществу осуществлен в отсутствие собственника или пользователя помещением, путем вскрытия помещения, оформляется акт «О вскрытии помещения» (далее АКТ). Помещение вскрывается в присутствии лица (лиц), уполномоченного собственником и сотрудников милиции при участии члена (членов) Правления. В акте должно быть указано, по какой причине был осуществлен доступ к объектам общего имущества, какие действия были произведены внутри помещения от момента вскрытия до опечатывания помещения. Акт составляется в двух экземплярах, один экземпляр передается лицу, уполномоченному собственником, второй – хранится в Правлении. Ответственным за составление Акта является лицо, или лица, отвечающие за управление, техническую эксплуатацию и санитарное содержание жилого дома.

Вскрытое помещение, после устранения угрозы или ликвидации аварий, угрожающих сохранности имущества, опечатывается в присутствии лиц, подписавших акт. Помещение остается опечатанным до прибытия собственника помещения или пользователя.

6.22. Ущерб, причиненный общему имуществу и (или) имуществу других собственников, возникший по вине собственника помещения или арендатора в результате:

- его преступных или неосторожных действий;
- противодействия и (или) уклонения от реализации доступа к элементу общего имущества, расположенного внутри помещения;
- его бездействия, когда он мог своими действиями предотвратить ущерб общему имуществу и (или) имуществу других собственников и арендаторов, но не стал действовать, возмещает виновный собственник или арендатор в добровольном порядке или на основании решения суда.

7. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ КООПЕРАТИВА

7.1. Кооператив ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет в соответствии с законодательством РФ.

7.2. По решению Общего собрания независимая аудиторская организация осуществляет проверку финансовой деятельности Кооператива и представляет Общему собранию заключение по итогам проверки.

7.3. В Кооперативе ведется учет и хранение всей документации, подлежащей хранению в соответствии с законодательством.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ, ОПЛАТА И ДИСЦИПЛИНА ТРУДА

8.1. Все работы в Кооперативе выполняются его членами или работниками на основе гражданско-правовых или трудовых договоров и оплачиваются в порядке и размерах, определяемых Председателем Правления на основе сметы.

8.2. Продолжительность и распорядок рабочего дня в Кооперативе, порядок предоставления времени отдыха и другие вопросы деятельности работников Кооператива регулируются правилами внутреннего распорядка и действующим законодательством.

8.3. Все работы в Кооперативе осуществляются с соблюдением установленных правил и норм техники безопасности, требований норм экологии и производственной санитарии.

8.4. Поощрение членов Кооператива и работников, состоящих в трудовых отношениях с Кооперативом, производится Председателем Кооператива в порядке и на условиях, разработанных документами внутреннего распорядка.

9. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА

9.1. Реорганизация Кооператива (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) проводится по решению Общего собрания, в соответствии с пунктами 4.2.5, 4.2.6 настоящего Устава.

9.2. Для проведения реорганизации решением Общего собрания создается реорганизационная комиссия из числа членов Кооператива, которая разрабатывает план реорганизации, составляет раздельный баланс и представляет эти документы на утверждение Общему собранию.

9.3. По решению Общего собрания Кооператив может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

9.4. Ликвидация Кооператива возможна:

- по решению Общего собрания, в соответствии с пунктами 4.2.5, 4.2.6 настоящего Устава;
- по решению суда;
- в связи с несостоятельностью (банкротством) Кооператива.

9.4.1. Общее собрание Кооператива либо принявший решение о его ликвидации орган назначает по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, ликвидационную комиссию и определяет в соответствии с законодательством порядок и сроки его ликвидации.

9.4.2. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Кооператива.

9.4.3. Ликвидационная комиссия в установленном законодательством порядке уведомляет всех заинтересованных лиц о ликвидации Кооператива и в соответствии с законом определяет сроки, в течение которых кредиторы могут предъявить свои требования ликвидационной комиссии.

9.4.4. Ликвидационная комиссия принимает и тщательно проверяет все предъявленные требования кредиторов, выявляет дебиторскую задолженность, консолидирует имущество Кооператива.

9.4.5. После удовлетворения всех признанных требований кредиторов в очередности, установленной законодательством, оставшаяся часть имущества Кооператива, за исключением имущества неделимого фонда, распределяется между членами Кооператива, если возможно это имущество разделить.

9.4.6. Если имущество общего пользования не может быть разделено, то с согласия всех членов Кооператива оно продается с публичных торгов, а вырученная от продажи имущества сумма распределяется между членами Кооператива пропорционально их паевым взносам.

В случае отказа членов Кооператива от продажи оставшаяся после удовлетворения требований кредиторов часть имущества общего пользования остается в долевой собственности членов Кооператива. Доля каждого члена Кооператива соответствует размеру его паевого взноса.

9.4.7. Имущество неделимого фонда передается организации со схожими целями или благотворительной организации по решению ликвидационной комиссии, основанному на положениях Устава.

9.4.8. Ликвидация Кооператива считается завершенной, а Кооператив - ликвидированным после внесения записи о ликвидации в Единый государственный реестр юридических лиц.

Межрайонная ИФНС
России № 15 по Санкт-Петербургу
КОПИЯ
с документа, хранящегося в
регистрационном деле
ВЕРНА
Дата выдачи копии



прошито и пронумеровано
№ 1 *Копия* листов

Пршито и
пронумеровано
14 *Копия* листов
Заявитель *А.А. Михайлова*