

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания членов
Жилищно-строительного кооператива
«Чертаново-4»
Протокол №3 от «27» декабря 2011г.

Председатель собрания


_____ Н.П.Дегтерева

УСТАВ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
«ЧЕРТАНОВО-4»
(новая редакция)

г. Москва

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Чертаново-4», далее именуемый – кооператив, был организован в Советском районе г.Москвы при Исполкоме Советского Райсовета. Решение общего собрания об организации кооператива утверждено Исполкомом Советского райсовета депутатов трудящихся 24 марта 1969 г. (Протокол № 11). Кооператив внесен в общегородской реестр г. Москвы Московской регистрационной палатой 13 ноября 2000 г. под № 001.608.531 а также в Единый государственный реестр юридических лиц, зарегистрированных до 1 июля 2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027739796644 от 13 ноября 2002 г.

1.2. Настоящая редакция устава принята на собрании членов кооператива (протокол №_от_2010 г.)

1.3. Полное официальное наименование кооператива: ЖИЛИЩНО–СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ЧЕРТАНОВО–4». Краткое официальное наименование кооператива: ЖСК «ЧЕРТАНОВО–4».

1.4. Место нахождения кооператива: Россия, 117587, г. Москва, Сумская улица, дом 6, корп.4. Правление кооператива располагается по вышеуказанному адресу.

ПРАВОВОЙ СТАТУС КООПЕРАТИВА

2.1. Кооператив основан на добровольном объединении собственников (физических и/или юридических лиц) жилых, нежилых помещений и другого недвижимого имущества. Кооператив является некоммерческой организацией, основанной на членстве, и осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ (ЖК РФ), законами РФ, законами города Москвы, настоящим Уставом и другими нормативными актами, действующими на территории РФ. Кооператив предназначен для управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Средства, полученные кооперативом в результате предпринимательской деятельности, не подлежат распределению между членами кооператива и должны направляться на достижение целей, предусмотренных уставом кооператива.

2.2. Кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные, открываемые по решению правления, счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, бланки.

2.3. Кооператив может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и обязанности, представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах власти, органах местного самоуправления, быть истцом и ответчиком в судах общей юрисдикции и арбитражных судах.

2.4. Имущество кооператива состоит из имущества, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, платежей собственников помещений в многоквартирном доме и (или) полученные в результате его предпринимательской деятельности. Средства кооператива могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с законодательством РФ, актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

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

Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов.

Члены кооператива и другие собственники помещений в многоквартирном доме не отвечают по обязательствам кооператива.

2.6. Кооператив не имеет ограничения срока деятельности.

2.7. Государственные органы власти и органы местного самоуправления не вправе вмешиваться в хозяйственную, финансовую и иную деятельность кооператива, за исключением случаев, предусмотренных законами Российской Федерации и г. Москвы.

ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. Кооператив создан в целях совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом.

3.2. Предметом деятельности кооператива являются:

- обеспечение управления многоквартирным домом;
- сдача в аренду и (или) в наем, недвижимого имущества, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- защита и представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах власти и управления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- реконструкция и ремонт объектов общего имущества в многоквартирном доме;

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА

4.1. КООПЕРАТИВ ИМЕЕТ ПРАВО:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом кооператива цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- обеспечивать проведение ремонта и реконструкции объектов общего имущества или помещений и сооружений, находящихся в собственности кооператива, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке;
- определять порядок использования помещений и земельных участков, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме или взятых в аренду;
- пользоваться предусмотренными банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены действующим законодательством;
- иметь в собственности помещения и другое имущество;
- выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений в многоквартирном доме;
- передавать на договорных началах денежные средства лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги;
- продавать и передавать юридическим и физическим лицам, обменивать, сдавать в аренду движимое имущество кооператива, оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса кооператива в связи с физическим и моральным износом;
- организовывать и содержать службу дежурных по подъезду дома;

- пользоваться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с учетом охраняемых законом прав и интересов домовладельцев;
 - выступать истцом и ответчиком в суде;
- участвовать в организациях, ассоциациях, организовывать добровольные объединения домовладельцев в целях решения уставных задач;
 - совершать в рамках действующего законодательства иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности кооператива.

4.2. КООПЕРАТИВ ОБЯЗАН:

- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
 - 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;
 - 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 в многоквартирном доме или препятствующих этому;
 - представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами. Данные полномочия включают право обращения в суд в интересах собственников помещений в многоквартирном доме без дополнительного получения полномочий;
 - от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) имущества, находящегося в общей долевой собственности;
 - от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры на оказание коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме.

5. ИМУЩЕСТВО В КООПЕРАТИВЕ

5.1. В Кооперативе различается три вида имущества:

- имущество, находящееся в личной собственности граждан;
- имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме;
- имущество, находящееся в собственности кооператива как юридического лица.

5.2. Имущество, находящееся в личной собственности

5.2.1. Имущество находится в личной собственности физических лиц, которые полностью внесли паевые взносы за квартиры или иные помещения, а также приобрели право собственности на вторичном рынке жилья на основании договора купли–продажи, дарения, мены, наследования или иной сделки об отчуждении этого имущества.

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

5.3. Имущество, находящееся в общей долевой собственности

5.3.1. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном

доме и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение, находящееся в личной собственности.

5.3.2. Общим имуществом, находящимся в долевой собственности, являются межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердачные помещения, крыша, техническое подполье дома, электрощитовая, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, находящегося в индивидуальной собственности.

5.3.3. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна суммарной доле, принадлежащих ему на праве собственности жилых помещений, измеренных в квадратных метрах.

5.3.4. Доля собственности каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, принадлежащего этому собственнику.

5.3.5. Доля собственности нового собственника (покупателя, наследника) в праве общей долевой собственности на общее имущество равна доле предшествовавшего собственника.

5.3.6. Стоимость доли собственника в праве общей долевой стоимости на общее имущество входит в стоимость жилых помещений, находящихся в его личной собственности.

5.3.7. Доля общего имущества в многоквартирном доме, а также доля имущества, находящаяся в собственности кооператива, не может быть востребована собственником при выбытии его из членов кооператива.

5.3.8. По решению общего собрания общее имущество может быть передано в пользование третьим лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов других собственников жилых помещений.

5.3.9. Домовладельцы несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества и управлению кооперативом пропорционально своей доле в праве собственности на общее имущество.

5.3.10. Неиспользование членом кооператива или домовладельцем принадлежащих ему жилых помещений, либо отказ от пользования общим имуществом, не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах по управлению кооперативом и по содержанию общего имущества.

5.4. ИМУЩЕСТВО, НАХОДЯЩЕЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ КООПЕРАТИВА

5.4.1. Имущество, находящееся в собственности кооператива как юридического лица, может состоять из жилых и (или) нежилых помещений, а также движимого имущества, полученного путем объединения вступительных, иных взносов и полученного в результате хозяйственной или предпринимательской деятельности.

5.4.2. Доля собственника в общей долевой собственности, а также доля недвижимого имущества, находящегося в собственности юридического лица не может быть востребована ими при выбытии из кооператива.

6. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ

6.1. Членами кооператива могут быть физические (граждане) и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в кооперативе, на основании заявления о приеме в члены кооператива. Членство в кооперативе является добровольным.

6.2. Среди лиц, проживающих в одной квартире, может быть только один член кооператива.

6.4. Права и обязанности несовершеннолетних выполняются их родителями, усыновителями, опекунами в установленном законом порядке.

6.5. Собственники помещений в многоквартирном доме входят в состав членов

кооператива с момента принятия Правлением кооператива решения об их приеме в члены кооператива. Решение принимается Правлением в течение месяца с момента подачи заявления о приеме в члены кооператива.

Примечание: Собственники, имеющие право собственности на жилые или нежилые помещения в многоквартирном доме и не желающие вступить в его члены, обязаны заключить с кооперативом договор о предоставлении услуг и выполнении работ по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Отказ собственника заключить договор (соглашение), а также несоблюдение условий договора (соглашения) может быть обжаловано кооперативом в судебном порядке.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

7.1. ЧЛЕН КООПЕРАТИВА ОБЯЗАН:

7.1.1. Выполнять требования устава кооператива, решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива.

7.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

7.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов кооператива. Собственник не может отказаться от внесения установленных платежей в силу длительного неиспользования помещения, отказа от использования помещения, отказа от использования отдельных объектов общего имущества, отсутствия на общем собрании, установившим эти платежи.

7.1.4. Осуществлять коммунальные платежи и членские взносы – платежи на управление и содержание общего имущества кооператива, устанавливаемые общим собранием членов кооператива, не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым. В случае просрочки оплаты платежей, взносов, сборов уплачивать пени в размере, определяемом общим собранием членов кооператива или действующим законодательством.

7.1.5. Содержать находящееся в его индивидуальной собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

7.1.6. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

7.1.7. Обеспечивать доступ к частям жилого и (или) нежилого помещения, объектам общего имущества в многоквартирном доме, находящимся внутри помещения, в котором он проживает в случае:

- 1) необходимости их осмотра при обслуживании или капитальном ремонте (решение о котором принимается общим собранием членов Кооператива);
- 2) необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии;
- 3) необходимости восстановления объектов общей собственности (общего имущества в многоквартирном доме);
- 4) необходимости предотвращения возможного ущерба недвижимому имуществу.

7.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

7.1.9. Внести все установленные в кооперативе платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему помещение в кооперативе другому юридическому или физическому лицу.

7.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными

правовыми актами, уставом кооператива.

7.2. ЧЛЕН КООПЕРАТИВА ИМЕЕТ ПРАВО:

7.2.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

7.2.2. Производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения в установленном законом порядке, если они не нарушают целостности несущих конструкций дома, систему инженерных коммуникаций и прав собственников других помещений.

7.2.3. Сдавать в наем или аренду принадлежащее ему помещение в установленном законом порядке. Арендодатель жилого помещения обязан предоставить в правление кооператива сведения о количестве фактически проживающих в квартире граждан для соответствующего начисления платежей за коммунальные и прочие услуги.

7.2.4. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащего ему помещения, завещать свое имущество третьим лицам (в том числе кооперативу) в установленном законом порядке.

7.2.5. Участвовать в деятельности кооператива как лично, так и через своего представителя (члена семьи или лица, имеющего оформленную в установленном порядке доверенность), а также избирать и быть избранным в органы управления кооператива.

7.2.6. Получать от председателя правления кооператива информацию о деятельности кооператива, состоянии общего имущества кооператива, а также необходимые документы и справки в пределах его компетенции.

7.2.7. Вносить предложения по совершенствованию деятельности кооператива, устранению недостатков в работе его органов.

7.2.8. Производить через расчетный счет кооператива оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов кооператива.

7.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом кооператива.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ

8.1. Высшим органом управления кооператива является общее собрание или собрание уполномоченных членов кооператива.

7.2. Руководство текущей деятельностью кооператива осуществляет исполнительный орган - правление.

7.3. Контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего устава и решений общего собрания осуществляет ревизионная комиссия. В случае отсутствия ревизионной комиссии проверка финансово-хозяйственной деятельности правления кооператива может быть проведена аудиторской организацией.

8.1. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА:

8.1.1. Каждый член кооператива обладает на собрании одним голосом.

8.1.2. Годовое собрание созывается не позднее, чем через 60 дней после окончания финансового года. Дата проведения годового собрания не связывается со сдачей годового отчета в налоговые органы.

Собрание, проводимое помимо годового собрания, является внеочередным. Внеочередное собрание может быть созвано по инициативе председателя правления, правления кооператива, членов кооператива, обладающих 20 и более процентами голосов от общего числа членов кооператива, ревизионной комиссии.

8.1.3. Решение собрания, проводимого по инициативе правления, может быть принято путем проведения заочного голосования и оформлено по правилам,

предусмотренными пунктом 8.1.9 настоящего устава для письменного опроса членов кооператива.

8.1.4. Уведомление о проведении собрания вручается каждому члену кооператива под расписку либо направляется в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом) по адресу места жительства члена кооператива. Уведомление о проведении собрания (заочного голосования), проводимого по инициативе правления или председателя правления кооператива могут размещаться в общедоступном месте (в подъездах дома). Уведомление направляется (размещается) не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания (заочного голосования).

В уведомлении о проведении собрания указываются:

- по чьей инициативе созывается собрание;
- дата, место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

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

8.1.5. Каждый член кооператива участвует в собрании с правом решающего голоса в соответствии с пунктом 8.1.1 настоящего устава. Граждане, работающие в кооперативе по трудовому договору, контракту или гражданско-правовому договору могут участвовать в собрании с правом совещательного голоса.

Член кооператива может письменно делегировать свое право голоса на собрании доверенному лицу – представителю по доверенности, составленной в письменной форме, удостоверенной председателем от имени кооператива в соответствии с действующим законодательством.

8.1.16. Решение Общего собрания членов Кооператива может быть принято в виде Собрания Уполномоченных членов кооператива, по принципу один уполномоченный от четырех членов Кооператива. Уполномоченные избираются на три года в каждом подъезде, на собраниях, проводимых старшими подъездов. Такие собрания оформляются протоколом и подписываются каждым присутствующим на этом собрании.

8.1.7. Собрание правомочно, если на нем присутствуют более 50% членов кооператива. В случае отсутствия кворума на собрании, созываемом по инициативе правления или председателя правления, правление кооператива назначает новую дату и время проведения собрания. Вновь назначенное собрание может быть созвано не ранее чем через 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

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

8.1.9. Собрание ведет председатель правления кооператива или его заместитель.

В случае их отсутствия или если собрание проводится по инициативе ревизионной комиссии или членов кооператива, собрание ведет председательствующий, избираемый собранием.

8.1.10. К исключительной компетенции собрания относятся решение следующих вопросов:

- 1) утверждение устава кооператива, внесение изменений и дополнений в устав кооператива, утверждение новой редакции устава кооператива;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации кооператива;
- 3) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге, взятии в аренду или передаче, либо приобретении иных прав на имущество кооператива членами кооператива или третьими лицами;
- 4) принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

- 5) определение направлений использования дохода от хозяйственной (предпринимательской) деятельности кооператива;
- 6) принятие решений о помещении свободных денежных средств в ценные бумаги и другие вложения (инвестиции);
- 7) принятие решений об открытии банковских счетов кооператива;
- 8) избрание правления кооператива и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;
- 9) принятие решений о передаче части или всех прав по управлению многоквартирным домом управляющему (физическому или юридическому лицу), имеющему лицензию на управление, если это установлено законодательством;
- 10) утверждение кандидатуры управляющего, представленной правлением кооператива;
- 11) введение ограничений на использование общего имущества в многоквартирном доме;
- 12) утверждение годового финансово-хозяйственного сметы расходов и доходов, отчета об их выполнении;
- 13) определение размеров обязательных платежей, сборов и взносов членов кооператива и собственников, не являющихся членами кооператива;
- 14) образование специальных фондов кооператива;
- 15) рассмотрение жалоб на решения и действия правления кооператива, председателя правления кооператива, ревизионной комиссии кооператива;
- 16) принятие и изменение по представлению правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала, должностных инструкций, положения об оплате труда бухгалтера, управляющего, обслуживающего персонала;
- 17) определение размера вознаграждения председателю правления кооператива, членам правления кооператива, другим выбранным членам комиссий кооператива.

Собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления кооператива.

Решения собрания оформляются протоколами, которые подписываются председателем правления кооператива или заместителем председателя правления кооператива, председательствующим и секретарем собрания.

Решение собрания по вопросам, отраженным в подпунктах 2 - 5 настоящего пункта считается принятым, если за него проголосовало более 3/4 членов кооператива, присутствовавших на таком собрании, а по остальным вопросам – более половины членов кооператива, присутствовавших на таком собрании.

При отсутствии на собрании, признаваемом по настоящему уставу правомочным, большинства, необходимого для принятия обсуждаемых вопросов, решение может быть принято путем письменного опроса (поименного голосования путем опроса мнений) членов кооператива. В этом случае голосование ("за", "против" или "воздержался") подтверждается подписью голосовавшего под текстом проекта решения, ранее утвержденного правлением кооператива и заверенного печатью. Текст проекта решения должен быть приведен на каждом подписываемом листе, каждый лист должен удостоверяться подписью председателя правления кооператива и не менее 2/3 членов правления кооператива, а также печатью кооператива. Организация поименного голосования производится правлением кооператива. Письменный опрос оформляется протоколом собрания.

Никакие иные опросы членов кооператива по вопросам уставной деятельности, относящиеся к компетенции собрания или правления Кооператива, не согласованные с правлением или проводящиеся самовольно инициативной группой или любым собственником без ведома правления кооператива, как и решения, принятые на основании таких опросов, не имеют юридической силы и не подлежат исполнению.

Результаты голосования, проведенного в соответствии с настоящим уставом, являются обязательными для всех собственников во всех случаях, в том числе и для тех членов кооператива, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

8.1.11. Если член кооператива по каким-либо причинам не может регулярно принимать участие в собраниях (голосовании), он обязан выдать доверенность одному из членов правления или другому лицу.

8.2. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ КООПЕРАТИВА

8.2.1. Правление кооператива осуществляет руководство деятельностью Кооператива в периоды между собраниями.

Правление подотчетно собранию и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции собрания.

8.2.2. Правление кооператива избирается собранием из числа членов кооператива сроком на два года. Лица, избранные в состав правления кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз.

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

Кандидатуры на выборы в правление кооператива могут предлагаться любым членом кооператива в письменной либо в устной форме на собрании. Список всех кандидатов в правление кооператива, предлагаемый действующим правлением Кооператива и рассмотренный на его заседании, представляется членам кооператива не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления кооператива.

8.2.3. В компетенцию правления кооператива входит решение следующих вопросов:

- соблюдение кооперативом действующего законодательства и требований настоящего устава;
- контроль за своевременным внесением членами кооператива, собственниками, нанимателями и арендаторами помещений, не являющимися членами кооператива, всех установленных платежей, сборов и взносов;
- составление сметы и отчетов по ее выполнению и представление их для утверждения собранию;
- использование средств кооператива в соответствии с утвержденной собранием сметой расходов;
- принятие решений о найме и увольнении рабочих и служащих для обслуживания кооператива;
- выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту недвижимого имущества кооператива;
- рассмотрение и принятие решений о заключении договоров на управление, содержание, обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вести контроль за исполнением договоров;
- рассмотрение и принятие решений о заключении других договоров на оказание услуг, выполнение работ и договоров, связанных с хозяйственной (предпринимательской) деятельностью кооператива;
- рассмотрение жалоб членов кооператива, других собственников, членов их семей, нанимателей и арендаторов;
- представительство кооператива во взаимоотношениях с третьими лицами;
- ведение списка членов кооператива, учет членов кооператива,

имеющих право на получение льгот по оплате коммунальных услуг, технического обслуживания, нуждающихся в иных формах социальной поддержки;

- ведение картотеки собственников помещений;
- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- хранение документов кооператива;
- созыв и организация проведения собрания, подготовка всех вопросов, внесенных в повестку дня собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего устава и действующего законодательства.

8.2.4. Правление кооператива созывается председателем правления кооператива по мере необходимости, но не реже одного раза в два месяца

8.2.5. Заседание правления кооператива признается правомочным при участии в нем большинства членов правления кооператива. Решения правления кооператива принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления кооператива и оформляются протоколами, которые подписываются присутствующими на заседании членами правления кооператива. В случае равенства голосов при принятии решения членами правления кооператива голос председателя правления кооператива является решающим.

8.2.6. Член правления кооператива, в том числе и председатель правления кооператива, выбывший из членов кооператива по причине отчуждения права собственности на помещение в кооперативе либо по другим причинам, автоматически теряет право быть членом правления кооператива, председателем правления кооператива.

8.2.7. Любой член правления кооператива, не несущий материальной ответственности, может выбыть из состава правления кооператива по причине, признанной правлением кооператива уважительной, по его письменному заявлению.

8.2.8. Вакансии в правлении кооператива, возникающие по любой из причин, могут быть заполнены по решению созванного для этой цели заседания правления кооператива в любое время после возникновения такой вакансии путем кооптации (назначения) или созыва для довыборов собрания. Избранный или назначенный таким образом член правления кооператива сохраняет полномочия до истечения срока полномочий того члена правления кооператива, на смену которому он пришел.

8.2.9. Порядок деятельности правления кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются настоящим уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива).

8.3. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

8.3.1. Председатель правления и заместитель председателя правления кооператива избирается правлением кооператива из своего состава сроком на два года.

8.3.2. Председатель правления кооператива возглавляет работу правления кооператива и обеспечивает выполнение решений собрания, имеет право издавать приказы, давать указания и распоряжения, которые обязательны для исполнения всеми должностными лицами кооператива.

8.3.3. Председатель правления кооператива обеспечивает выполнение решений правления кооператива и собрания членов кооператива в пределах своей компетенции, действует от имени кооператива без доверенности, подписывает платежные документы, хозяйственные договоры, в том числе на техническое обслуживание, ремонт, на оказание коммунальных услуг, других видов услуг, выполнение работ, открывает расчетный счет в банке, контролирует своевременность и полноту оплаты налогов, представляет интересы кооператива в суде, арбитражном суде, в государственных органах, органах местного

самоуправления, совершает сделки и заключает договоры, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не подлежат обязательному одобрению правлением кооператива или собранием, а также выполняет иные действия, не отнесенные настоящим уставом к компетенции собрания или правления кооператива.

8.3.4. Председатель правления кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

8.3.5. Справки, выдаваемые правлением кооператива, подписываются председателем правления кооператива.

8.3.6. В случае физической невозможности для председателя правления кооператива исполнять свои обязанности (по причине болезни, отпуска и т.п.), исполнение этих обязанностей он возлагает на своего заместителя, избранного правлением из числа членов правления кооператива.

8.4. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

8.3.1. Для осуществления контроля за деятельностью исполнительных органов кооператива общее собрание избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов кооператива (за исключением членов правления) или доверенных членов их семей. Решение по численному составу ревизионной комиссии принимает общее собрание членов кооператива.

8.3.2. Ревизионная комиссия избирается со сроком полномочий 2 года.

8.3.3. В своей деятельности ревизионная комиссия (ревизор) руководствуется действующим законодательством и настоящим уставом.

8.3.4. По решению общего собрания для проведения дополнительной проверки или решения спорных вопросов может быть привлечен аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

8.3.5. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Решения принимаются ревизионной комиссией путем открытого голосования простым большинством голосов.

8.3.6. Ревизионная комиссия (ревизор):

– проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности исполнительных органов кооператива не реже одного раза в год;

– представляет общему собранию заключение по финансово-хозяйственной деятельности кооператива за отчетный период, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

– отчитывается на общем собрании о своей деятельности;

– созывает, в случае необходимости, внеочередное общее собрание членов кооператива.

8.3.7. Исполнительные органы кооператива предоставляют ревизионной комиссии доступ ко всем документам, необходимым для проведения ревизий.

9. СРЕДСТВА КООПЕРАТИВА

9.1. Средства кооператива состоят из:

– членских взносов на содержание кооператива и ведения им уставной деятельности по управлению и эксплуатации жилого фонда;

– дополнительных членских взносов на покрытие убытков;

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

– отчислений в специальные фонды, образованные решением общего собрания;

– бюджетных поступления на компенсацию льгот по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг, дотаций на финансирование затрат по эксплуатации жилищного фонда, жилищных субсидий малообеспеченным собственникам помещений в многоквартирном

доме;

- прочих целевых поступлений, в том числе благотворительных и иных взносов физических и/или юридических лиц;
- коммунальных платежей, предназначенных для оплаты коммунальных и других видов услуг, оказываемых собственникам помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающими организациями;
- доходов, полученных в результате хозяйственной и предпринимательской деятельности кооператива.

9.2. По решению общего собрания кооператив может образовывать различные фонды, формируемые на цели, предусмотренные настоящим уставом. Порядок формирования этих фондов и расходования этих средств определяется общим собранием членов кооператива.

9.3. Порядок определения и внесения регулярных платежей собственников помещений в многоквартирном доме определяется настоящим уставом.

10. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

10.1. Прекращение деятельности кооператива возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

10.2. При реорганизации кооператива его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

10.3. Кооператив ликвидируется:

– по решению общего собрания в случае физического уничтожения многоквартирного дома;

– по решению общего собрания по иным причинам;

– по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления:

а) в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью кооператива;

б) при осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям кооператива.

10.4. При ликвидации кооператива недвижимое и иное имущество кооператива, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между всеми членами кооператива пропорционально их доле в праве собственности на общее имущество, определенной согласно п. 5.3.3. настоящего устава.

10.5. Ликвидация кооператива считается завершенной, а кооператив – прекратившим свое существование, после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Устав утверждается общим собранием членов кооператива и вступает в силу с даты государственной регистрации кооператива в качестве юридического лица.

11.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого простым большинством голосов членов кооператива или их представителей, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему уставу не могут противоречить действующему законодательству Российской Федерации и г.Москвы и подлежат государственной регистрации.

12. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДАННОМ УСТАВЕ

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

Член кооператива – собственник, вступивший в установленном порядке в члены Кооператива.

Многоквартирный дом – расположен по адресу: 117587, г. Москва, ул. Сумская, д.6, корп.4, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из более двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

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

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

Общее имущество – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Кооператива. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению).

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

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

Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в

многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества; и другие. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Кооператива, установленными ими на их общем собрании.

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

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

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

Управление многоквартирным домом – деятельность обеспечивающая благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

Председатель правления ЖСК «Чертаново-4»
Секретарь общего собрания членов ЖСК «Чертаново-4»

наименование регистрирующего органа
государственный реестр юридических лиц
дата выдачи
17 ФЕВ 2012 2012 года
ИНН 77-07-0000000
ОГРН 1027739796644
2127746993053
принадлежность лица/организации в регистрирующем органе



инициалы и фамилия
И.И. РАЗРЯДА
И.И. ИВАНКОВА Р.В.
[Handwritten signature]



Итого пронумеровано и
подлинковано
листок
[Handwritten signature]

