

Утверждён
общим собранием собственников
помещений, членов
жилищно-строительного кооператива № 8
(Протокол № 1 от " 03 " апреля 2009 г.)

Устав

потребительского кооператива

ЖСК № 8

г. Верхняя Салда
2009 г.

1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив № 8 жилого многоквартирного дома по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Салда, ул. Воронова, д. 18, именуемое в дальнейшем "Кооператив", создан в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации.

1.2. Место нахождения Кооператива: РФ, 624766, г. Верхняя Салда, ул. Воронова, д.18.

1.3. Кооператив является некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилья в жилом многоквартирном доме (далее собственников).

1.4. Кооператив создан без ограничения срока деятельности.

1.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме принимает все решения в случае, если проголосовало более, чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. Кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации 15 октября 2008 г. Кооператив имеет печать со своим наименованием, другие реквизиты.

1.7. Кооператив не отвечает по обязательствам членов Кооператива. Члены Кооператива не отвечают по обязательствам Кооператива.

2. Предмет и виды деятельности кооператива

2.1. Предметом деятельности Кооператива является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Основными видами деятельности Кооператива являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- охрана 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 собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Кооператива;
- содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Кооператива;
- передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории, при условии соблюдения соответствующих требований, установленных настоящим Уставом;
- создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
- ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- Кооператив может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Кооператива.

3. Права и обязанности Кооператива

3.1. Кооператив вправе:

- 1) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и прочие договоры в интересах членов Кооператива;
- 2) определять расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Кооператива цели;
- 3) устанавливать 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;

4) организовывать и проводить Общие собрания собственников помещений многоквартирного дома;

5) после получения разрешения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, устанавливать особый режим пользования общим имуществом дома.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме, Кооператив также вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме с соблюдением условий, закрепленных в настоящем уставе;

2) в соответствии с требованиями Законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

3.3. В случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в управлении и общих расходах Кооператив в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязательств и/ или возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. Кооператив обязан:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, Положений Федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Кооператива;

3) в установленном законом порядке проводить Общие собрания собственников помещений многоквартирного дома;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) 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;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью многоквартирного дома;

7) 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;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) информировать всех собственников помещений многоквартирного дома обо всех решениях, принятых на Общем собрании собственников помещений дома и Правлении Кооператива.

4. Порядок вступления в члены Кооператива, выхода

4.1. Членство в Кооперативе у собственника помещения возникает с момента вступления в право собственности жилым помещением многоквартирного дома.

4.2. Членство в Кооперативе прекращается с момента прекращения права собственности члена Кооператива на жилое помещение в многоквартирном доме.

4.3. Члены Кооператива систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых решением Общего собрания Кооператива.

4.4. Члены Кооператива вправе в любое время вносить добровольные взносы.

4.5. При смерти гражданина - члена Кооператива его правопреемники (наследники) и приобретатели имущества члена Кооператива входят в состав членов Кооператива с момента возникновения права собственности на указанное имущество.

5. Имущество Кооператива

5.1. В собственности Кооператива может находиться недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.2. На основании решения Общего собрания членов Кооператива в Кооперативе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Кооператива.

5.3. Правление Кооператива имеет право распоряжаться средствами Кооператива, предназначенными на текущий ремонт и обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

5.4. Члены Кооператива вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Порядок внесения взносов определяется Общим собранием членов Кооператива.

5.5. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

5.6. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5.7. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

6. Права членов Кооператива

6.1. Член Кооператива имеет право:

6.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Кооператива, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

6.1.2. Участвовать в деятельности Кооператива как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Кооператива.

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

6.1.4. Получать от Правления, Председателя Правления Кооператива, данные о деятельности Кооператива, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.5. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

6.1.6. Присутствовать на заседаниях Правления Кооператива.

6.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

6.2. Права члена Кооператива у собственников помещений возникают с момента вступления в право собственности жилым помещением в многоквартирном доме.

7. Обязанности и ответственность членов Кооператива

7.1. Член Кооператива обязан:

7.1.1. Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

7.1.2. Использовать жилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

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

7.1.4. Выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Правления Кооператива, Председателя Правления Кооператива, принятые и/или одобренные в установленном порядке.

7.1.5. Нести ответственность за нарушение обязательств перед Кооперативом по внесению членских взносов.

7.1.6. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории.

7.1.7. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Кооператива.

7.1.8. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Кооператива необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

7.1.9. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

7.1.10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Кооператива 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 договорами.

7.1.11. Непосредственно или через своего представителя принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

7.1.12. Соблюдать установленный Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома режим пользования общим имуществом многоквартирного дома.

7.2. Член Кооператива (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным Гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- ✓ копию Устава Кооператива и сведения об его обязательствах перед Кооперативом;
- ✓ данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- ✓ сведения о любых известных капитальных затратах, которые Кооператив планирует произвести.

7.3. Член Кооператива, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Кооператива, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном Законодательством и настоящим Уставом.

8. Органы управления

8.1. Общее собрание членов Кооператива является высшим органом управления Кооператива и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

8.2. К компетенции Общего собрания членов Кооператива относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Кооператива;
- 2) избрание и прекращение полномочий Правления (членов Правления) Кооператива;
- 3) установление размера обязательных платежей и взносов членов Кооператива;
- 4) рассмотрение жалоб на действия Правления Кооператива, Председателя Правления Кооператива;
- 5) другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными Федеральными законами.

8.3. Уставом Кооператива к компетенции Общего собрания членов Кооператива помимо указанных в п. 8.2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

8.4. К исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, которое обязано ежегодно проводить Правление Кооператива в порядке и на условиях действующего Жилищного Законодательства РФ относятся:

- 1) принятие решения о реорганизации в форме преобразования Кооператива собственников жилья в ТСЖ;
- 2) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме. Решение по данному вопросу должно приниматься по соглашению всех собственников помещений дома;
- 3) определение особого порядка пользования общим имуществом многоквартирного дома или его частью;
- 4) определение порядка установления сборов и взносов, взимаемых дополнительно с собственников помещений дома на содержание общего имущества дома;
- 5) решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам указанным с подп. 1, 2, 3, 4 настоящего пункта принимаются не менее, чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

8.5. Общее собрание членов Кооператива имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Кооператива.

8.6. Уведомление о проведении Общего собрания членов Кооператива вывешивается за неделю до проведения Общего собрания.

8.7. Правомочия Общего собрания членов Кооператива устанавливаются в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса и настоящим Уставом. Общее собрание членов Кооператива правомочно, если на нем присутствует более половины членов Кооператива или их представителей.

8.9. Решения по всем вопросам, кроме подп. 1, 2, 3, 4 пункта 8.4. принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Кооператива или их представителей.

8.10. Общее собрание членов Кооператива ведет Председатель Правления Кооператива или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Кооператива.

8.11. Количество голосов на Общих собраниях членов Кооператива пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Кооператива помещений.

8.12. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Кооперативе.

9. Правление Кооператива. Председатель правления Кооператива

9.1. Правление Кооператива является исполнительным органом Кооператива, подотчетным Общему собранию членов Кооператива. Руководство деятельностью Кооператива осуществляет Правление Кооператива.

9.2. Правление Кооператива вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Кооператива.

9.3. Правление Кооператива избирается из числа членов Кооператива Общим собранием членов Кооператива. Количественный состав членов Правления Кооператива утверждается на Общем собрании членов Кооператива.

9.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

9.5. Правление Кооператива большинством голосов избирает из своего состава Председателя Правления Кооператива (он же Председатель Кооператива).

9.6. Председатель Правления Кооператива не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Кооператива. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Кооператива, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Кооператива в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Кооператива имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

9.7. Заседание Правления Кооператива признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Кооператива. Решение Правления Кооператива оформляется протоколом. Если на заседании Правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов Правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

9.8. В обязанности Правления Кооператива входит:

- 1) обеспечение соблюдения Кооперативом Законодательства и требований Устава Кооператива;
- 2) контроль за своевременным внесением собственниками помещений многоквартирного дома установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) созыв ежегодного Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) управление многоквартирным домом;
- 6) наем работников для обслуживания многоквартирного дома;
- 7) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 8) ведение списка членов Кооператива, делопроизводство;
- 9) ведение учёта и регистрации граждан кооператива;
- 10) проведение Общего собрания членов Кооператива;
- 11) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

9.9. Председатель Правления Кооператива обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Кооператива, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

9.10. Председатель Правления Кооператива действует без доверенности, от имени Кооператива совершает сделки, которые в соответствии с Законодательством, Уставом Кооператива не требуют обязательного одобрения Правлением Кооператива или Общим собранием собственников помещений дома.

9.11. Председатель Правления Кооператива имеет право на основании поквартирной карточки для предъявления по месту требования выписывать и заверять печатью Кооператива и личной подписью следующие документы:

- ✓ справка о факте регистрации по месту жительства;
- ✓ документы на прописку (выписку) по месту жительства;
- ✓ справка для нотариуса на продажу жилого помещения;
- ✓ справка о выплате паевых взносов;

- ✓ справка о членстве в Кооперативе;
- ✓ справка о совместном проживании с умершим членом Кооператива на момент его смерти;
- ✓ доверенность

9.12. Члены Правления и Председатель Кооператива несут имущественную ответственность за ущерб причиненный Кооперативу, который был причинен их виновными действиями.

10. Реорганизация и ликвидация Кооператива

10.1. Реорганизация Кооператива осуществляется на основании и в порядке, которые установлены Гражданским Законодательством.

10.2. Кооператив по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразован в ТСЖ.

10.3. Ликвидация Кооператива осуществляется на основании и в порядке, которые установлены Гражданским Законодательством, в том числе по решению Общего собрания членов Кооператива.