

УТВЕРЖДЕН  
Решением Общего собрания  
Членов ПЖКИЗ «НАЗАРЬЕВО»  
(Протокол №7 от 19.07.2005 г.)

## **УСТАВ**

Потребительского жилищного кооператива  
Индивидуальных застройщиков

**«НАЗАРЬЕВО»**

(редакция №2)

г. Одинцово, 2005 г.

## Статья 1. Общие положения.

1.1. Потребительский жилищный кооператив **индивидуальных** застройщиков «НАЗАРЬЕВО», именуемый в дальнейшем "Кооператив", **создан** в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации **закона Жилищного кодекса Российской Федерации, Земельного Кодекса Российской Федерации.** других законодательных и иных нормативных актов, зарегистрирован **16.01.2001 г.**, ОГРН 1035006452051.

1.2. Кооператив является объединением собственников в едином **комплексе недвижимого** имущества в жилищной сфере в границах которого каждому из них **на праве частной** собственности принадлежат жилые дома, жилые и/ или нежилые помещения, **другие** объекты недвижимости и прилежащие к ним территории. Право собственности **на жилые** дома, жилые и/или нежилые помещения, другие объекты недвижимости и **земельные** участки подтверждаются в соответствии с ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Кооператив является юридическим лицом и действует на основании настоящего Устава и действующего законодательства Российской Федерации.

1.3. Полное наименование Кооператива на русском языке - Потребительский жилищный кооператив индивидуальных застройщиков «НАЗАРЬЕВО», сокращенное наименование - ПЖКИЗ «НАЗАРЬЕВО». Место нахождения Кооператива: 143021, Московская область, Одинцовский район, поселок сельского типа «НАЗАРЬЕВО».

1.4. Кооператив создан без ограничения срока деятельности.

## Статья 2. Цель и виды деятельности Кооператива

Целями и видами деятельности Кооператива являются:

- Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере, земельных участков и другого общего имущества членов Кооператива либо имущества Кооператива;
- Осуществление деятельности по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом членов Кооператива и имущества Кооператива;
- Обеспечение коммунальными услугами членов Кооператива - собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов, жилых и нежилых помещений;
- Обеспечение выполнения членами Кооператива и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;
- Проведение мероприятий по охране территории, создание охранного подразделения с согласия и на средства членов Кооператива;
- Защита интересов членов Кооператива и представление общих интересов членов Кооператива в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах;
- Реализации членами Кооператива прав по владению, пользованию и- в установленных законодательством пределах - распоряжению общим имуществом

членов Кооператива и имуществом Кооператива;

- сохранения и приращения общего имущества членов Кооператива и имущества Кооператива;
- распределения между членами Кооператива обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества Кооператива;
- исполнения функций заказчика на работы по эксплуатации, ремонту мест общего пользования, дорог, общего имущества членов Кооператива и имущества Кооператива;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовых территорий и мест общего пользования за счет Кооператива;
- получения и использования на нужды Кооператива в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредит банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных органов;
- осуществление другой хозяйственной деятельности в той мере, в какой это соответствует целям и задачам деятельности Кооператива.

### **Статья 3. Правовой статус Кооператива**

3.1. Кооператив является объединением собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере, в границах которого каждому из них на праве частной собственности принадлежат жилые дома, и/или нежилые помещения, другие объекты недвижимости и прилегающие к ним земельные участки. Право собственности на жилые дома, жилые и/или нежилые помещения, другие объекты недвижимости и земельные участки подтверждаются в соответствии с ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Кооператив является юридическим лицом и действует на основании настоящего Устава и действующего законодательства Российской Федерации.

3.2. Кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Кооператив может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Кооператива несут ответственность по обязательствам Кооператива в размере невнесенной части пая, взноса, целевого взноса.

### **Статья 4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в Кооперативе**

4.1. Объектами собственности членов Кооператива являются жилые дома, жилые и/или нежилые помещения, земельные участки, другие объекты недвижимости, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности. Жилым домом признается индивидуально определенное здание,

которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения членами Кооператива и членами их семей бытовых нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

4.2. Члены Кооператива осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им жилым домами, жилыми и /или нежилыми помещениями, земельными участками, другими объектами недвижимости в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственникам другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены Кооператива владеют, пользуются и - в установленных действующим законодательством пределах - распоряжаются общим имуществом членов Кооператива, находящимся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем, имуществе, принадлежащие членам Кооператива, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Кооператива на жилые и/или нежилые помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Кооператива, принято в соответствии с настоящим уставом, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов Кооператива.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование дороги, места общего пользования, а также механическое, электрическое, сантехническое, газовое и иное оборудование, находящееся за пределами или на территории жилых и/или нежилых помещений или земельных участков, находящихся в собственности членов Кооператива, и обслуживающее более одного члена Кооператива, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания общего Кооператива, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других членов Кооператива.

4.7. Доля члена Кооператива в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) определяет для каждого члена Кооператива его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов Кооператива не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов Кооператива. Доля участия каждого члена Кооператива пропорциональна доле принадлежащего ему на праве частной собственности недвижимого имущества, которая определяется в квадратных метрах общей площади. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов Кооператива.

4.8. Доля участия по соглашению членов Кооператива может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида и/или площади принадлежащих им домов, жилых и/или нежилых помещений, земельных участков, других объектов недвижимости.

4.9. Порядок определения и изменения долей членов Кооператива в общем, имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.10. Недвижимое имущество, приобретаемое Кооперативом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Кооператива, если на общем собрании членов Кооператива не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Кооператива как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Кооператива как его собственности.

4.11. Любой член Кооператива (или его представитель), осуществляющий отчуждение

жилого дома, жилого и/или нежилого помещения, земельного участка, другого объекта недвижимости, находящегося в его собственности (собственности доверителя), обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию общего имущества членом Кооператива либо имущества Кооператива;

- данные действующего бюджета и финансового отчета Кооператива;

- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Кооператив собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям, представляются копии устава Кооператива и сведения об обязательствах собственника перед Кооперативом.

4.12. Члены Кооператива несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества членом Кооператива и имущества Кооператива в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством и настоящим уставом, и соглашением между ними.

4.13. Не использование членом Кооператива принадлежащих ему жилых домов, жилых и/или нежилых помещений, земельных участков, других объектов недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не являются основаниями для освобождения члена Кооператива полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества членом Кооператива либо имущества Кооператива.

4.14. Отдельные объекты общего имущества членом Кооператива или имущества Кооператива могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между Кооперативом и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

## **Статья 5. Образование и использование средств и фондов Кооператива, участие членом Кооператива в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества**

5.1. Средства Кооператива состоят из:

- вступительных, целевых, паевых и иных взносов, обязательных платежей членом Кооператива;

- доходов от хозяйственной деятельности Кооператива, направленных на осуществление целей и задач Кооператива;

- платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых домов, жилых и/или нежилых помещений, земельных участков, других объектов недвижимости за содержание и ремонт общего имущества и имущества Кооператива и предоставляемые коммунальные услуги;

- передаваемых Кооперативам установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренных действующим законодательством, а также иных предусмотренных дотаций; - прочих поступлений.

5.2. Вступительный взнос определен общим собранием в 5 000 (Пять тысяч) рублей.

5.3. Размер паевых взносов, а также порядок и условия внесения паевых взносов членами Кооператива, определяется общим собранием Кооператива.

Пай может принадлежать одному или нескольким лицам.

5.4. По решению общего собрания членом Кооператив имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами Кооператива.

5.5. По решению общего собрания Кооператив может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе Кооператива

задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.6. Кооператив обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Кооператива и самого Кооператива, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членами Кооператива, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Кооперативом.

5.7. Члены Кооператива оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, и имущества Кооператива, если на общем собрании будет принято иное решения.

5.5. Члены Кооператива оплачивают во до-, тепло -, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.9. Начисления и сборы с членов Кооператива на любые дополнительные расходы Кооператива правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.10. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Кооператива определяет обязанности всех членов Кооператива в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.11. Члены Кооператива обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.12. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Кооператива.

## **Статья 6. Хозяйственная деятельность Кооператива**

6.1. Кооператив как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Кооператива, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Кооператива в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Для достижения своих целей Кооператив может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

-управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества Кооператива и общего имущества членов Кооператива;

-эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества Кооператива;

-строительство дополнительных помещений и объектов общего и имущества Кооператива;

-строительство и прокладка трасс газопроводов, канализации, электричества, других коммуникаций;

-сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, находящегося в собственности членов Кооператива, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и имущества Кооператива и улучшение общего имущества и имущества Кооператива;

-иные виды хозяйственной деятельности, не противоречащие российскому законодательству.

6.3. Кооператив не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной настоящим уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Кооператива, используется для оплаты общих расходов или, общего собрания членов кооператива, направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие задачам Кооператива, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Кооператива, предусмотренные настоящим Уставом или действующим законодательством РФ.

## **Статья 7. Членство в Кооперативе**

7.1. Членами Кооператива являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые дома, жилые и/или нежилые помещения, земельные участки, другие объекты недвижимости на территории Кооператива, которые полностью выплатили вступительный взнос, установленный Кооперативом и были приняты члены Кооператива решением уполномоченного органа.

7.2. В случае если жилой дом, жилые и/или нежилые помещения, земельный участок принадлежат нескольким членам Кооператива на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Кооперативе.

7.3. Членство в Кооперативе с момента государственной регистрации Кооператива возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом порядке.

7.4. Интересы несовершеннолетних членов Кооператива представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Кооператива производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.5. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением или по иным основаниям членство в Кооперативе прекращается.

7.6. При реорганизации Юридического лица - члена Кооператива либо смерти гражданина - члена Кооператива их правопреемники (наследники) имеют право на вступление в члены Кооператива по решению собрания членов Кооператива.

7.7. Член Кооператива вправе с учетом требований законодательства и настоящего устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего распоряжения этим имуществом.

7.8. Собственники жилых домов, и/или нежилых помещений, земельных участков и иного недвижимого имущества - члены Кооператива обязаны выполнять законные требования Кооператива.

## **Статья 8. Права Кооператива**

8.1. Кооператив имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Кооператива, в пределах, установленных действующим законодательством и настоящим уставом.

8.1.2. Организовывать собственное управление для обслуживания недвижимого имущества, принадлежащего членам Кооператива, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.3. Определять бюджет Кооператива на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом Кооператива цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятого бюджета Кооператива размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена Кооператива в соответствии с его долей участия.

8.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги членам Кооператива и третьим лицам.

8.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

8.1.7. Продавать и передавать коммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Кооператива, если они изношены или морально устарели.

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Кооперативу в управление.

8.1.9. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую



организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества Кооператива и общего имущества членов Кооператива.

8.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие настоящему уставу и действующему законодательству.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, Кооператив может:

- в соответствии со строительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества, находящиеся в собственности Кооператива и/или членов Кооператива;
- получать в бессрочное пользование либо получать и приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках;
- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам Кооператива.

8.3. В случае неисполнения членам Кооператива их обязанностей по участию в общих расходах Кооператив вправе предъявить члену Кооператива в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов Кооператива, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

## **Статья 9. Обязанности Кооператива**

9.9. Кооператив обязан:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов а, также настоящего устава.

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Кооператива их обязанностей по содержанию и ремонту имущества Кооператива и общего имущества членов Кооператива.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества Кооператива.

9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, настоящим уставом, решениями общего собрания.

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) жилых домов и/или нежилых помещений, земельных участков, других объектов недвижимости. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Кооператива при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между членами Кооператива издержек по содержанию и ремонту общего имущества Кооператива и имущества членов Кооператива.

9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и настоящим уставом, представлять интересы членов Кооператива в жилищных отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **Статья 10. Права членов Кооператива**

10.1. Член Кооператива имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласия с другими членами Кооператива, распоряжаться



принадлежащими ему на праве собственности домами, и/или нежилыми помещениями, земельными участками, другими объектами недвижимости.

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

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

10.1.4. Возмещать за счет средств Кооператива расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу членов Кооператива либо имуществу Кооператива.

10.1.5. Получать данные о деятельности Кооператива, состоянии его имущества и произведенных расходах.

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

10.1.7. Сдавать принадлежащие ему жилые дома, жилые и/или нежилые помещения, земельные участки, другие объекты недвижимости внаем или аренду в установленном порядке.

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Кооператива.

## **Статья 11. Обязанности членов Кооператива**

11.1. Член Кооператива обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава Кооператива, решения общего собрания членов Кооператива и правления Кооператива.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов, жилых и/или нежилых помещений, других объектов недвижимости и придомовой территории.

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества членов Кооператива либо имущества Кооператива, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Кооператива.

11.1.4. Содержать находящиеся в его собственности жилые дома, жилые и/или нежилые помещения, земельные участки, другие объекты недвижимости в надлежащем состоянии и осуществлять их текущий ремонт за свой счет.

11.1.5. Использовать объекты общей собственности (жилые дома, жилые и/или нежилые помещения, земельные участки, другие объекты недвижимости) только по их прямому назначению, с учетом ограничений, установленных настоящим уставом или решением общего собрания членов Кооператива, не нарушая права и законные интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.6. Предприниматель самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Кооператива необходимые меры по предотвращению ущерба объектам общей собственности членов Кооператива либо имущества Кооператива.

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилых домов, и/или нежилых помещений, земельных участков, других объектов недвижимости, находящихся в собственности члена Кооператива, 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.

11.1.8. Возмещать за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Кооператива им самим лично или лицом, проживающим

с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые дома, жилые и/или нежилые помещения, земельные участки, другие объекты недвижимости в соответствии с договорами найма, аренды.

11.1.9. Нести иные обязанности, законодательством и иными нормативными правовыми актами, настоящим уставом.

## **Статья 12. Органы управления и контроля Кооператива**

12.1. Органами управления Кооператива являются:

-общее собрание членов Кооператива;

-правление Кооператива и председатель правления Кооператива.

12.2. Высшим органом управления Кооператива является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляется правлением Кооператива.

12.3. Органом контроля Кооператива является ревизионная комиссия.

## **Статья 13. Общее собрание членов Кооператива**

13.1. Годовое общее собрание членов Кооператива созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов Кооператива может быть созвано по инициативе правления, членов Кооператива, обладающих 10% (десятью) и более процентами от общего числа голосов в Кооперативе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Кооператива направляется в письменной форме и вручается каждому члену Кооператива под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Кооператива. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней по даты проведения общего собрания членов Кооператива. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

-по чьей инициативе созывается общее собрание;

-место и время проведения собрания;

Оповестка дня собрания.

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

13.3. Каждый член Кооператива имеет право лично участвовать в общем собрании с правом решающего голоса и обладает на нем количеством голосов пропорциональным доле участия, предусмотренной настоящим уставом.

Допускается голосование по доверенности.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Кооператива, обладающие более 50% от общего числа голосов членов Кооператива. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Кооператива. В случае отсутствия на

собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания

Вновь назначенное общее собрание может быть в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания и считается правомочным независимо от числа голосов, которыми обладают присутствующие на нем члены Кооператива. 13.5/ Член Кооператива не вправе участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления.

Результаты голосования являются обязательными для всех членов Кооператива, в том числе и для тех, которые не приняли независимо от причины.

13.7. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих

вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав Кооператива.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации Кооператива.

13.7.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залог или передаче иных прав на имущество Кооператива и/или общее имущество членов Кооператива членам Кооператива или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом членов Кооператива либо имуществом Кооператива.

13.7.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройке), возведении жилых домов, хозяйственных построек и других сооружений, ремонте имущества Кооператива либо общего имущества членов Кооператива.

13.7.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Кооператива.

13.7.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий.

13.7.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Кооператива.

13.7.11. Образование специальных фондов Кооператива, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

13.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии Кооператива.

13.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Кооператива, положения об оплате их труда.

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления Кооператива.

13.7.16. Иные вопросы, не противоречащие российскому законодательству, законам и нормативным правовым актам Московской области.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

#### **Статья 14. Правление Кооператива**

14.1. Руководство текущей деятельностью осуществляется правлением Кооператива, которое вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива. Правление является исполнительным органом Кооператива, подотчетным общему собранию членов Кооператива.

14.2. Правление Кооператива в количестве 7(семи) членов избирается общим собранием Кооператива из числа членов кооператива <йэоком!т 5(пять)лет. Если собственником жилого дома, помещения, земельного участка другого объекта недвижимости является юридическое лицо, то уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для цели в установленном порядке. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого дома, помещения, земельного участка, другого объекта недвижимости либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам Кооператива не менее

чем за 20 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены Кооператива могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение Кооперативом действующего законодательства и требований настоящего устава.

14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами Кооператива установленных обязательных платежей и взносов.

14.4.3. Составление годового бюджета Кооператива, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.4.4. Заключение договоров от имени Кооператива.

14.4.5. Представительство Кооператива во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление Кооперативом или заключение договоров на управление.

14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания общего имущества Кооператива и увольнение их.

14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества Кооператива и общего имущества членов Кооператива.

14.4.9. Ведение списка членов Кооператива, а также делопроизводства бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.4.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.

14.4.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Кооператива. Правление имеет право распоряжаться средствами Кооператива находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.5. Вакансии в правлении могут быть заполнены путем кооптации на специальном заседании правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

14.6. Заседание правления созывает его председателем или по его требованию 50% членов правления.

14.7. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Кооператива, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.8. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения. Члены Кооператива имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.9. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляют каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

14.10. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующих могут перенести данное заседание.

14.11. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

## **Статья 15. Председатель правления**

15.1. Председатель правления избирается на срок избирания правления. Он обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Кооператива и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Кооператива. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

15.2. Председатель, действуя по доверенности от имени Кооператива, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

15.3. Если общее собрание членов Кооператива приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании общего имущества Кооператива, то председатель разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Кооператива, положений об оплате их труда.

## **Статья 16. Ревизионная комиссия**

16.1. Для осуществления контроля за Финансово - хозяйственной деятельностью Кооператива общим собранием избирается ревизионная комиссия Кооператива из числа членов Кооператива.

16.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием в количестве 2-х человек на 5 лет. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления Кооператива, а также занимать иные должности в органах управления Кооператива.

16.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия:

16.4.1. Проводит плановые ревизии Финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию Кооператива заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитываться перед общим собранием о своей деятельности.

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

## **Статья 17. Прекращение членства в Кооперативе**

17.1. Членство в Кооперативе прекращается в случае:

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

17.2. Заявление члена Кооператива о добровольном выходе из Кооператива рассматривается в течение 10 рабочих дней с даты получения такого заявления исполнительным органом Кооператива.

17.3. Член Кооператива может, исключен из Кооператива на основании решения общего собрания членов Кооператива в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим уставом и действующим законодательством.

17.4. В случае смерти члена Кооператива его наследники имеют право на вступление в члены Кооператива по решению общего собрания кооператива.

17.5. Члену Кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из Кооператива, выплачивается сумма его пая в течение 2 месяцев со дня принятия Кооперативом решения об исключении члена Кооператива.

## 18. Реорганизация и ликвидация Кооператива

18.1. Реорганизация и ликвидация Кооператива производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.2. Кооператив ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания.

18.3. При ликвидации Кооператива недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Кооператива в соответствии с долями участия.

18 едний государственный реестр юридических лиц  
внесена запись  
№ 11 9000/01 2006 года  
ОГРН 10350006452491  
ГРН 2065050222473  
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе  
Должность уполномоченного лица  
Фамилия и инициалы  
И.П.

*И.П. Сергеева*  
и преемство  
банка

