

Утвержден решением общего собрания  
членов ЖСК «СЕВАН»  
Протокол № 1 от «29» января 2012 г.

**УСТАВ**  
**Жилищно-строительного Кооператива**  
**«СЕВАН»**

Москва

## 1. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Используемые в настоящем Уставе термины и понятия, если их смысл не вытекает из его контекста, означают следующее:

**Жилищно – строительный Кооператив** – некоммерческая организация в форме потребительского кооператива, основанная на добровольном членстве граждан, желающих улучшить свои жилищные условия за счет собственных средств.

**многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества Кооператива, включающий жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности физических и (или) юридических лиц, общее имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений, включающий земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом Кооператива в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства;

**имущество в Кооперативе** - имущество Кооператива, состоящее из движимого и недвижимого имущества;

**жилое помещение** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным, техническим правилам, нормам и иным требованиям законодательства. К жилым помещениям относятся в Кооперативе: квартира, часть квартиры, комната;

**нежилое помещение** - помещение, относящееся к недвижимому имуществу, предназначенное для вспомогательного использования и не подлежащее к проживанию граждан. Нежилое помещение, предназначенное для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в Кооперативе включается в состав общего имущества Кооператива;

**общее имущество в многоквартирном доме (комплекс недвижимого имущества)** - имущество в многоквартирном доме, принадлежащее собственникам помещений (физическим и (или) юридическим лицам) в Кооперативе на праве общей долевой собственности и не участвующее в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта недвижимости;

**собственник помещения в Кооперативе** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее право владения, пользования и распоряжения принадлежащему ему на праве собственности помещением в Кооперативе в соответствии с его назначением и пределами его использования;

**член Кооператива** - собственник, вступивший в установленном порядке в члены Кооператива;

**квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**комната** - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**управление жилым домом Кооператива** - согласованная деятельность собственников помещений в Кооперативе, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; надлежащего содержания общего имущества в Кооперативе, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Кооперативе, а также юридическим лицам;

**управляющая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы (в том числе ЖСК) или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании договора или конкурса;

**состав общего имущества** - перечень недвижимого имущества Кооператива, принадлежащего собственникам помещений в нем на праве общей долевой собственности;

**ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов собственникам помещений путем заключения договоров с управляющей организацией;

**потребитель** - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью;

- индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, являющийся собственником помещения и использующий коммунальные услуги, связанные с предпринимательской деятельностью;

**внутридомовые инженерные системы** - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенное для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях Кооператива;

**коллективный (общедомовой) прибор учета** - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, потребленных Кооперативом;

**коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии** - средство измерения, используемое для определения количества поставляемой тепловой энергии ресурсоснабжающей организацией Кооперативу;

**индивидуальный (квартирный) прибор учета** - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении Кооператива;

**доля в праве общей собственности** - доля собственника (жилого и (или) нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество в Кооперативе пропорциональная размеру общей площади указанного помещения и следующая судьбе права собственности на указанное помещение;

**коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг;

**коммунальные услуги** - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме Управляющей организацией услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления на основании договоров, заключаемых с ресурсоснабжающими организациями;

**обслуживающая организация** - организация, выполняющая для собственников помещений в Кооперативе работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества и оказывающая услуги в соответствии с договором, заключенным с Управляющей организацией;

**текущий ремонт** - ремонт, проводимый обслуживающей организацией 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 земельного участке.

**капитальный ремонт** - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в Кооперативе.

**плата за жилое помещение** - плата за работы и услуги по управлению Кооперативом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в Кооперативе, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Жилищно-строительный кооператив «СЕВАН», далее именуемый **Кооператив**, организован и утвержден Решением Исполнительного комитета Ждановского Райсовета депутатов трудящихся г. Москвы от 15 марта 1973г. №10/6;

Жилой дом **Кооператива** на 143 квартиры и построен на собственные средства граждан: - членов-пайщиков **Кооператива**.

2.2. Дом построен с привлечением государственного кредита.

2.3. **Кооператив** приобрел статус юридического лица с момента регистрации своего Устава.

2.4. **Кооператив** внесен в реестр юридических лиц г. Москвы, а также в Единый государственный реестр юридических лиц, зарегистрированных до 01 июля 2002 года.

Настоящая, новая редакция Устава утверждена решением общего собрания членов **Кооператива** (протокол № 1 от 29 января 2012 года).

2.5. Полное наименование *Кооператива*: Жилищно-строительный Кооператив «СЕВАН».

2.6. Сокращенное наименование *Кооператива*: - ЖСК «СЕВАН».

2.7. Местом нахождения юридического лица *Кооператива* является место его государственной регистрации.

2.8. Почтовый адрес *Кооператива*: 109548, г. Москва, , ул. Гурьянова, дом 5;

Правление *Кооператива* расположено по вышеуказанному адресу.

2.9. *Кооператив* создан без ограничения срока деятельности.

### 3. ПРАВОВОЙ СТАТУС КООПЕРАТИВА

3.1. С момента государственной регистрации ЖСК является субъектом правоотношений, самостоятельно решающим вопросы своей деятельности на основании Устава и законов РФ.

3.2. *Кооператив* основан на добровольном объединении граждан и юридических лиц на основе членства, является некоммерческой организацией, относится к потребительским кооперативам и осуществляет свою деятельность в соответствии с законами РФ, города Москвы, настоящим Уставом и другими нормативными актами.

3.3. *Кооператив* не ставит цели получения прибыли. Предпринимательская деятельность *Кооператива* осуществляется лишь для достижения своей уставной деятельности.

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

3.5. *Кооператив* может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие действующему законодательству и своему Уставу, приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности.

3.6. *Кооператив* отвечает по своим обязательствам принадлежащим ему имуществом. *Кооператив* не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества *Кооператива*, а также оплатой коммунальных и прочих услуг. Члены *Кооператива* солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам *Кооператива*. Покрытие убытков по обязательствам *Кооператива* производится решением общего Собрания членов *Кооператива*.

3.7. *Кооператив* представляет интересы своих членов в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судебных органах.

### 4. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

#### 4.1. Кооператив создан в целях:

4.1.1. Удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления комплексом недвижимого имущества в *Кооперативе*;

4.1.2. Обеспечения согласованного порядка реализации прав членов *Кооператива* по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом *Кооператива*;

4.1.3. Обеспечения надлежащего содержания, сохранения и приращения недвижимого имущества *Кооператива*;

4.1.4. Распределения между членами *Кооператива* обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего противопожарного, санитарного технического состояния общего имущества;

4.1.5. Обеспечения защиты прав и законных интересов членов *Кооператива* в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также иных отношениях с третьими лицами;

4.1.6. Рационального использования объектов недвижимого имущества *Кооператива* и комплекса в целом, находящегося в границах общей долевой собственности собственников помещений.

## **4.2. Предметом деятельности Кооператива является:**

4.2.1. Управление, организация обслуживания, содержания и ремонта общего недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений **Кооператива**;

4.2.2. Обеспечение собственников помещений **Кооператива** коммунальными и прочими услугами с контролем качества и сроков выполнения этих услуг;

4.2.3. Защита и представление общих интересов членов **Кооператива** в государственных органах власти и управления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;

4.2.4. Обеспечение соблюдения членами **Кооператива** и членами их семей, собственниками жилых помещений, а также арендаторами и нанимателями содержания общего имущества Кооператива, в том числе мест общего пользования и придомовой территории в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

4.2.5. Исполнение роли заказчика на работы по содержанию, ремонту общего имущества **Кооператива**;

4.2.6. Заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с уставными целями своей деятельности;

4.2.7. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории, оформленной в установленном порядке в общую долевую собственность собственников **Кооператива**;

4.2.8. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законами Российской Федерации, города Москвы, других нормативных и правовых актов, а также настоящего Устава.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ**

### **5.1. Кооператив имеет право:**

5.1.1. Выполнять функции управляющей организации для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан надлежащего содержания общего имущества в **Кооперативе**, а также предоставления коммунальных и прочих услуг гражданам, проживающим в **Кооперативе**;

5.1.2. В случае необходимости, решением общего собрания всех собственников помещений и членов **Кооператива** передать часть функции по управлению Управляющей организации, заключив с ней в соответствии с законодательством в интересах собственников помещений договор управления **Кооперативом**;

5.1.3. Представлять законные интересы собственников помещений в **Кооперативе** в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями;

5.1.4. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе определять необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества **Кооператива**;

5.1.5. Планировать затраты на текущий и капитальный ремонт жилого дома, его инженерного оборудования, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также другие расходы на цели, предусмотренные настоящим Уставом и утвержденные общим Собранием членов **Кооператива**;

5.1.6. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год, размеры платежей и взносов для каждого члена **Кооператива** в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество. Размеры платежей и взносов должны быть установлены с учетом предоставляемых законодательством льгот и жилищных субсидий;

5.1.7. Начислять пени за не внесение или не своевременное внесение платы за управление, содержание общего имущества, предоставления коммунальных и прочих услуг;

5.1.8. Сдавать в аренду часть жилых и нежилых помещений кооператива, назначать арендную плату за арендуемые помещения;

5.1.9. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

5.1.10. Иметь в собственности жилые и нежилые помещения и другое

имущество;

- 5.1.11. Получить бесплатно и в установленном порядке в общую долевую собственность всех собственников **Кооператива** земельный участок, на котором расположен жилой дом **Кооператива**;
- 5.1.12. Получать субсидии и дотации, в установленном порядке, на управление, содержание и ремонт общего имущества **Кооператива**;
- 5.1.13. Требовать в случае неисполнения членами **Кооператива**, а также собственниками жилых и нежилых помещений своих обязанностей по участию в общих расходах **Кооператива** в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и оплаты иных общих расходов;
- 5.1.14. Распределять доход, полученный от хозяйственной деятельности **Кооператива** на содержание его жилого фонда, инженерного оборудования, оплату труда работников **Кооператива**;
- 5.1.15. Требовать от членов **Кооператива** и собственников жилых помещений, сдающих свои помещения по договору найма физическим лицам, сведения о временной регистрации этих лиц и количестве временно проживающих лиц в жилом помещении для начисления соответствующих коммунальных платежей;
- 5.1.16. Распоряжаться в пределах сметы, утвержденной решением общего собрания членов **Кооператива**, денежными средствами **Кооператива**;
- 5.1.17. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, организации, предоставляющие услуги по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества **Кооператива** и другие услуги;
- 5.1.19. Списывать с баланса материальные ценности, оборудование, если они изношены или устарели;
- 5.1.20. Заключать сделки и совершать иные действия, соответствующие целям и предмету деятельности **Кооператива**;
- 5.1.21. Объединяться в целях координации и защиты общих интересов в ассоциации, союзы, в том числе вступать в члены Московского Союза жилищных и жилищно-строительных кооперативов и других самоуправляемых жилищных объединений граждан, делегируя ему права высшей организации, в части не противоречащей Уставу ЖСК и МОССОЮЗа ЖСК.
- 5.1.22. Получать земельные участки для осуществления жилищного строительства.
- 5.1.23. Аккумулировать на расчетном счете денежные средства (членские взносы) полученные в результате хозяйственной деятельности.
- 5.1.24. Кооператив может выступать учредителем организаций и предприятий, деятельность которых способствует реализации и выполнению перечисленных в Уставе задач.

**5.2. В случаях, если это не противоречит действующему законодательству, не нарушает права и законные интересы всех собственников помещений Кооператив вправе:**

- 5.2.1. Принимать решение о реконструкции помещений, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества **Кооператива**;
- 5.2.2. Принимать решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен жилой дом **Кооператива**, в том числе введение ограниченного пользования им;
- 5.2.3. Выбирать способ управления в **Кооперативе**;
- 5.2.4. Выбирать управляющую организацию;
- 5.2.5. Производить реорганизацию **Кооператива**;
- 5.2.6. Продавать, сдавать в аренду, пользование, обменивать часть общего имущества (оборудование, инвентарь) **Кооператива**;
- 5.2.7. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для **Кооператива** работы и услуги;

### 5.3. Кооператив обязан:

- 5.3.1. Исполнять требования законов Российской Федерации и г.Москвы, иных нормативных правовых актов и настоящего Устава.
- 5.3.2. Исполнять обязательства по договорам;
- 5.3.3. Обеспечивать выполнение требований пожарной безопасности, санитарно – гигиенических и экологических норм. Поддерживать надлежащее техническое состояние общего имущества *Кооператива*;
- 5.3.4. Обеспечивать выполнение всеми членами *Кооператива* и собственниками помещений *Кооператива* обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества *Кооператива* в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 5.3.5. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений *Кооператива* при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 5.3.6. Представлять интересы своих членов в случаях, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством в отношении с третьими лицами, включая органы государственной власти, управления и органы местного самоуправления;
- 5.3.7. Выступать заказчиком на работы, услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту текущему и капитальному общему имуществу, жилых и нежилых помещений, санитарному и противопожарному состоянию дома и придомовой территории, технической инвентаризации, коммунальным и другим услугам и заключать от своего имени договора на оказание этих услуг, действуя при этом от имени и за счет членов ЖСК.

## 6. ИМУЩЕСТВО В КООПЕРАТИВЕ

В *Кооперативе* различаются три вида имущества:

- 6.1. Имущество, находящееся в частной собственности граждан и/или юридических лиц;
- 6.2. Имущество, находящееся в общей долевой собственности членов *Кооператива* и других собственников (помещение- диспетчерская общей площадью 12,9м<sup>2</sup>, находящаяся в 3-м подъезде);
- 6.3. Имущество, находящееся в собственности *Кооператива* как юридического лица.

### 6.1. Имущество, находящееся в частной собственности.

Имущество, находится в частной собственности физических и юридических лиц, которые полностью внесли паевые взносы за квартиры или иные помещения, а также приобрели право собственности на вторичном рынке жилья на основании договоров купли-продажи, дарения, наследования или иной сделки об отчуждении этого имущества.

### 6.2. Общее имущество, находящееся в общей долевой собственности

Собственникам помещений в *Кооперативе* принадлежат на праве общей долевой собственности:

- 6.2.1. Помещения в *Кооперативе*, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения, в этом доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- 6.2.2. Крыша;
- 6.2.3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- 6.2.4. Ограждающие ненесущие конструкции *Кооператива*, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- 6.2.5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное

оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

6.2.6. Сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

6.2.7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома **Кооператива**, включая коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен жилой дом **Кооператива**;

6.2.8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутри квартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

6.2.9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

6.2.10. Система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и грузовых лифтов, автоматических запирающих устройств дверей подъездов **Кооператива**, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

### **6.3. Имущество, находящееся в собственности Кооператива как юридического лица.**

6.3.1. Имущество, находящееся в собственности **Кооператива**, как юридического лица может состоять из:

6.3.1.1. Имущества, полученного путем объединения вступительных и иных взносов, а также полученного в результате хозяйственной или предпринимательской деятельности;

6.3.1.2. Основных средств **Кооператива**, находящихся на его балансе.

6.3.1.3. Доля Собственника в праве общей долевой собственности **Кооператива**, а также доля недвижимого имущества, находящегося в собственности юридического лица не могут быть востребованы Собственниками при их выбытии из Кооператива, кроме случаев его ликвидации.

### **6.4. Требования к содержанию общего имущества**

6.4.1. Общее имущество в **Кооперативе** находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники помещений владеют, пользуются и, в установленных жилищным законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом **Кооператива**.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в **Кооперативе**.

6.4.2. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;



в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

6.4.3. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый Управляющей организацией **Кооператива** или лицами, привлекаемыми на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации и температуры и влажности в помещениях общего пользования;

в) уборку и санитарно-гигиеническую чистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

г) сбор и вывоз бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными, пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

е) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

6.4.4. В состав услуг и работ по содержанию общего имущества **Кооператива** не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях не являющихся помещениями общего пользования (исключение: капитальный ремонт дома);

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков. На прилегающей территории в данном случае Кооператив осуществляет контроль и проявляет инициативу в интересах жителей дома. По согласованию с собственниками прилегающей территории, по решению общего собрания, допускается, за счет средств кооператива, в интересах жителей дома производить работы по благоустройству прилегающей территории.

## 6.5. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество.

6.5.1 Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в **Кооперативе** пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего этому собственнику.

6.5.2. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение, доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

6.5.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т. п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

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

## 7. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ

### 7.1. Право на вступление в *Кооператив* имеют:

- 1) граждане, приобретшие право собственности на жилые и (или) нежилые помещения в *Кооперативе* в результате вторичных сделок (наследство, купля-продажа, дарение, пожизненное содержание с иждивением и т.д.) и, достигшие возраста 16 лет;
- 2) юридические лица, приобретшие право собственности на жилые и (или) не жилые помещения в *Кооперативе*.

7.2. Членство в *Кооперативе* возникает у собственников помещений *Кооператива* на основании заявления о вступлении в члены *Кооператива*.

7.3. Правоустанавливающими документами на жилые и (или) нежилые помещения в *Кооперативе* являются:

- 1) свидетельство о праве собственности, выданное в установленном порядке учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 2) свидетельство о праве собственности выданное, физическому (или) юридическому лицу учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в результате вторичных сделок (наследство, купля-продажа, дарение, пожизненное содержание с иждивением и т.д.).

7.4. Собственник жилого (нежилого) помещения (физическое или юридическое лицо), ставший Собственником в результате вторичной сделки, желающий стать членом *Кооператива* подает в Правление *Кооператива* заявления о приеме в члены Кооператива. К заявлению должна быть приложена копия документа, удостоверяющего право собственности на это помещение.

7.5. Заявление о приеме в члены *Кооператива* должно быть рассмотрено Правлением *Кооператива* в течение одного месяца и утверждено решением общего собрания членов *Кооператива* (собранием уполномоченных). Гражданин или юридическое лицо признается членом *Кооператива* с момента решения собрания о приеме в члены *Кооператива*.

7.6. Членство в *Кооперативе* прекращается в случае:

7.6.1. подачи заявления о выходе из членов *Кооператива* или с момента прекращения права собственности члена *Кооператива* на помещение в *Кооперативе*;

7.6.2. исключения из членов *Кооператива* на основании действующего законодательства;

7.6.3. ликвидации юридического лица, являющегося членом *Кооператива*;

7.6.4. с момента прекращения права собственности члена *Кооператива* на помещение в *Кооперативе*;

7.6.5. смерти гражданина, являющегося членом *Кооператива*;

7.6.6. ликвидации *Кооператива*.

7.7. Заявление члена *Кооператива* о добровольном выходе из *Кооператива* рассматривается на общем Собрании членов Кооператива (собрании уполномоченных).

7.8. В случае смерти собственника жилого помещения и отсутствии наследников судьба указанного помещения определяется на основании гражданского законодательства РФ.

## 8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

8.1. Член *Кооператива* имеет право:

- 8.1.1. Владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением, установленными жилищным Кодексом РФ;
- 8.1.2. Участвовать в деятельности *Кооператива*, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля, принимать участие в голосовании на общем собрании членов Кооператива (собрании уполномоченных) как лично, так и через своего представителя;
- 8.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе органов управления *Кооператива*;
- 8.1.4. Производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с соблюдением требований законодательства РФ. Самовольно переустроившие и (или) перепланировавшие жилое помещение лица несут предусмотренную законодательством РФ ответственность;
- 8.1.5. Предоставлять принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение любому гражданину на основе договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и жилищным Кодексом;
- 8.1.6. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащей ему квартиры;
- 8.1.7. Завещать свое имущество в установленном порядке и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом;
- 8.1.8. Получать субсидии по оплате содержания и ремонта общего имущества *Кооператива*;
- 8.1.9. Получать льготы, предоставленные гражданам законодательством РФ и г. Москвы в установленном порядке;
- 8.1.10. Производить страхование своего жилого помещения в соответствии с законодательством;
- 8.1.11. Использовать расчетный счет *Кооператива* для оплаты услуг управления, технического обслуживания жилья, коммунальных и прочих услуг;
- 8.1.12. Обжаловать решение Общего собрания *Кооператива* в течение 6 месяцев со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о принятом решении;

8.2. Член Кооператива обязан:

- 8.2.1. Соблюдать законодательство, и требования настоящего Устава. Выполнять решения Правления, принятые в рамках его компетенции, выполнять решения общего Собрания членов (собрания уполномоченных) *Кооператива*;
- 8.2.2. Соблюдать правила проживания в жилых помещениях, технические, экологические, противопожарные, санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- 8.2.3. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других граждан, проживающих в *Кооперативе*, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества *Кооператива*;
- 8.2.4. Использовать объекты общей собственности *Кооператива* только по прямому назначению, не нарушая законные интересы других собственников *Кооператива*;
- 8.2.5. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества *Кооператива*, оплатой услуг и работ по управлению *Кооперативом*, оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органом управления *Кооператива* (Правлением). Обязанность внесения таких платежей связано не с членством в ЖСК, а с владением и использованием имуществом в многоквартирном доме. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также другие платежи вносятся ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставленных не позднее пятого числа месяца следующего за истекшим. Лица, не внесшие, или несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за техническое

обслуживание, коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить Кооперативу пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Не являющиеся членами *Кооператива* собственники помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с *Кооперативом*;

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

7) предоставлять в Правление *Кооператива* сведения о гражданах, фактически проживающих в квартире, но не имеющих постоянную регистрацию в ней для соответствующего начисления платежей за коммунальные и прочие услуги.

## 9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ

Органами управления *Кооператива* являются:

- 1) Общее Собрание членов *Кооператива* (собрание уполномоченных),
- 2) Правление *Кооператива* и председатель правления.

Высшим органом управления *Кооператива* является общее Собрание членов *Кооператива* (собрание уполномоченных)

Органом контроля деятельности *Кооператива* является ревизионная комиссия (ревизор).

### 9.1. Общее собрание членов Кооператива (собрание уполномоченных)

9.1.1. Общее собрание членов *Кооператива* и собственников жилых помещений в многоквартирном доме может проводиться как в очной форме, так и в форме заочного голосования. Проведение собрания в форме заочного голосования осуществляется по решению правления по бюллетеням голосования. Допускается и проведение собрания уполномоченных, избираемых на общем собрании в соотношении: один уполномоченный от пяти членов *Кооператива*.

9.1.2. Общее Собрание членов *Кооператива* созывается Правлением *Кооператива* по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередное общее собрание членов *Кооператива* проводится по:

- 1) решению Правления *Кооператива*;
- 2) требованию ревизионной комиссии (ревизора) *Кооператива*;
- 3) требованию не менее одной трети от общего числа членов *Кооператива*;

9.1.3. Внеочередное общее собрание членов *Кооператива* созывается Правлением не позднее 30 дней со дня поступления предложения (требования) о его проведении.

Уведомление о проведении общего Собрания членов *Кооператива* размещается на информационных стендах для всеобщего обозрения.

9.1.4. В уведомлении о проведении Собрания указывается, по чьей инициативе созывается Собрание, место и время проведения, повестка дня. Общее Собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

9.1.5. Каждый член *Кооператива*, присутствующий на Собрании, обладает одним голосом.

Собрание правомочно, если на нем присутствуют члены *Кооператива*, обладающие более 50 процентов голосов от общего числа его членов (уполномоченных). Член *Кооператива* вправе участвовать в голосовании на общем Собрании членов *Кооператива* лично или через своего представителя. Доверенность, выданная членом *Кооператива* своему представителю, на право участия за него в голосовании должна быть заверена председателем правления или нотариально.

В случае отсутствия кворума Правление назначает новую дату и время проведения Собрания, о чем все члены *Кооператива* извещаются дополнительно. Вновь назначенное Собрание

может быть созвано не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося Собрания. Решение на вновь созванном Собрании принимается простым большинством голосов независимо от количества присутствующих.

Общее Собрание (собрание уполномоченных) ведет председатель Правления. В случае его отсутствия - один из членов Правления или член *Кооператива*, выбранный на общем Собрании. Для ведения протокола выбирается секретарь. В случае необходимости избирается счетная комиссия.

Решения по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений *Кооператива* (п.9.2) принимаются голосами более 2/3, присутствовавших на Собрании (собрании уполномоченных).

9.1.5. Решения общего Собрания членов *Кооператива* вступает в силу с момента их принятия.

9.1.6. Решения общего Собрания членов *Кооператива* оформляются протоколом общего Собрания. Протокол общего Собрания подписывает председатель Собрания и секретарь Собрания. В случае необходимости, выписка из протокола общего собрания членов *Кооператива* заверяется подписью и печатью председатель Правления.

Решения общего Собрания принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, являются обязательным для всех членов *Кооператива*, в том числе для собственников помещений в Кооперативе, не являющихся членами Кооператива.

9.1.7. Годовое Собрание проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года.

9.1.8. Общее Собрание членов *Кооператива* правомочно решать все вопросы, касающиеся деятельности *Кооператива*, в том числе подтверждать или отменять решения Правления *Кооператива*.

**9.2. К исключительной компетенции общего Собрания членов Кооператива относятся:**

- 1) реорганизация или ликвидация *Кооператива*;
- 2) выбор способа управления *Кооператива*;
- 3) принятие решения об оформлении в общую долевую собственность земельного участка, на котором расположен жилой дом *Кооператива* с элементами благоустройства;
- 4) решение об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество;
- 5) решение о строительстве, приобретении, реконструкции, возведении построек, ремонте общего имущества;
- 6) использование дохода от хозяйственной деятельности. Покрытие убытков в виде дополнительных взносов членами и собственниками *Кооператива*;
- 7) решение о получении кредита;

## 10. ПРАВЛЕНИЕ

Руководство деятельностью *Кооператива* осуществляет Правление *Кооператива*.

10.1. Правление *Кооператива* является коллегиальным, исполнительным органом и подотчетно общему собранию членов *Кооператива*.

10.2. Правление избирается в количестве не менее трех человек на общем собрании членов *Кооператива* списком или поименно из числа членов *Кооператива* сроком на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью по всем Вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего Собрания членов *Кооператива*.

10.3. Правление избирает из своего состава Председателя;

10.4. Заседание Правления созывается председателем правления в сроки, установленные Правлением не реже 1 раза в месяц или по мере необходимости. Правление ведет Председатель Правления. Заседания Правления правомочны, если на них присутствует большинство его членов;

10.5. Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов. При равенстве голосов голос Председателя Правления является решающим.

10.6. Решение правления оформляется протоколом.

10.7. В обязанности Правления *Кооператива* входит:

- 1) практическое выполнение решений общего собрания членов *Кооператива*;
- 2) принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов *Кооператива* или об отказе в его проведении;
- 3) контроль за своевременным внесением членами *Кооператива*, а также собственниками помещений, установленных обязательных платежей и взносов;
- 4) составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление их общему Собранию членов *Кооператива*;
- 5) наем работников для обслуживания *Кооператива* и их увольнение. Наложение взысканий за некачественную работу и поощрение отличившихся;
- 6) заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества *Кооператива*;
- 7) ведение финансово-лицевых счетов членов *Кооператива*, а также собственников помещений, не являющихся членами *Кооператива*, ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего Собрания членов *Кооператива*;
- 9) представительство в судебных и других органах власти;
- 10) выполнение иных вытекающих из Устава *Кооператива* обязанностей.

10.8. Правление имеет право распоряжаться средствами только в пределах утвержденной общим Собранием сметы. Допускается производить изменения в смете без утверждения общего собрания членов *Кооператива*, вносимые в связи с изменением ставок, цен, тарифов, нормативов, утвержденных исполнительными органами власти.

## 11. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

11.1. Председатель Правления *Кооператива* избирается Правлением *Кооператива* из своего состава сроком на два года.

11.2. Председатель Правления *Кооператива*:

- 1) без доверенности действует от имени *Кооператива*;
- 2) подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правления *Кооператива*;
- 3) имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам *Кооператива*, исполнение которых для них обязательно;
- 4) подписывает другие документы от имени *Кооператива* и протоколы заседания Правления;
- 5) осуществляет представительство от имени *Кооператива* в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в различных организациях;
- 6) принимает решения по заявлениям собственников и членов *Кооператива*;
- 7) исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности *Кооператива* обязанности, за исключением обязанностей закрепленных настоящим Уставом за другими органами управления *Кооперативом*.

11.3. Председатель Правления при несогласии с решением Правления вправе обжаловать данное решение на общем собрании членов *Кооператива*.

11.4. Председатель Правления и члены Правления *Кооператива* при осуществлении своих прав и установленных обязанностей должны действовать в интересах *Кооператива* добросовестно и разумно.

11.5. Председатель Правления *Кооператива* и члены его Правления несут

ответственность перед *Кооперативом* за убытки, причиненные *Кооперативу* их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение *Кооператива* убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

11.6. Председатель Правления и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков *Кооперативу* могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством.

## 12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

12.1. Контроль финансово-хозяйственной деятельности *Кооператива*, в том числе деятельности его Председателя, членов Правления, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор). Ревизионная комиссия избирается общим Собранием из числа членов *Кооператива* в составе одного или не менее, чем трех человек сроком на два года. Количество членов ревизионной комиссии должно быть нечетным.

12.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, избирает из своего состава Председателя.

12.3. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора), их полномочия регулируются положением о ревизионной комиссии, утвержденного общим Собранием членов *Кооператива*.

12.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- 1) проверяет выполнение решений общих Собраний членов *Кооператива*;
- 2) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности *Кооператива* не реже одного раза в год. Заключение Ревизионной комиссии по результатам проверки за отчетный период в письменном виде предоставляется Правлению *Кооператива*;
- 3) представляет общему Собранию членов *Кооператива* доклад о расходах *Кооператива* за отчетный период, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим Собранием членов *Кооператива* о результатах ревизии с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений или недостатков.

12.5. В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны Председатель и члены Правления *Кооператива*, а также их ближайшие родственники.

12.6. В случае необходимости, решением общего Собрания членов *Кооператива* проверку финансово-хозяйственной деятельности *Кооператива*, а также правильность ведения бухгалтерского учета и отчетности *Кооператива* может осуществлять независимая, аудиторская компания (аудитор) или приглашенный специалист.

## 13. СРЕДСТВА КООПЕРАТИВА

13.1. Средства *Кооператива* состоят из членских взносов и средств, полученных в результате хозяйственной и предпринимательской деятельности.

13.2. Членские взносы состоят из:

- 1) вступительных взносов, взимаемых с членов *Кооператива* при его вступлении в *Кооператив*;
- 2) взносов членов и не членов *Кооператива* на ведение его уставной деятельности по управлению и содержанию жилого фонда;
- 3) дополнительных взносов на покрытие убытков;
- 4) отчислений на проведение капитального ремонта жилого дома и его инженерного оборудования;
- 5) отчисление в специальные фонды, образованные решением общего Собрания;
- 6) бюджетных поступлений, направленных на компенсацию льгот по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг, дотаций на финансирование затрат по эксплуатации жилищного фонда, жилищных субсидий малообеспеченным членам *Кооператива*;
- 7) прочих целевых поступлений, в том числе благотворительных и иных взносов

физических и / или юридических лиц;

8) коммунальных платежей для оплаты коммунальных и других видов услуг;

9) отчислений обязательных платежей в госбюджет и фонды (пенсионный, социального страхования, медицинского страхования);

10) субсидий для обеспечения эксплуатации общего имущества *Кооператива* и иных субсидий;

11) Прочих поступлений.

13.3. Дополнительные взносы утверждаются решением общего Собрания членов *Кооператива* для погашения убытков, образовавшихся в результате хозяйственной деятельности *Кооператива*.

13.4. Доходы от предпринимательской и хозяйственной деятельности решением общего Собрания членов *Кооператива* направляются для решения Уставных задач.

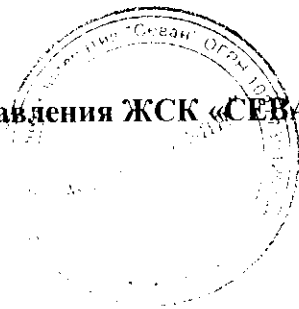
#### 14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

14.1. По решению общего Собрания членов *Кооператива*, *Кооператив* может быть преобразован в Товарищество собственников жилья. Реорганизация *Кооператива* в другую организационно-правовую форму производится согласно действующему законодательству. Все учредительные, финансово-хозяйственные и другие документы передаются правопреемнику.

#### 15. ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА

15.1. Ликвидация *Кооператива* производится по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Председатель Правления ЖСК «СЕВАН»



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'И.Г. Каменецкая'.

И.Г.Каменецкая



Принциповано,  
Пронумеровано и  
скреплено листов

103 7739180138  
3-12 1747669612

