

УТВЕРЖДЕН

**Общим собранием членов ЖСК «Холмогоры»
«01» марта 2014 г. (протокол № 5/1)**

УСТАВ

**ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
«ХОЛМОГОРЫ»
(некоммерческая организация)**

Новая редакция № 2

г. Москва, 2014 г.

У С Т А В

Жилищно-строительного кооператива «Холмогоры»

(Новая редакция № 2)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Холмогоры», далее именуемый **Кооператив**, был создан решением Общего собрания работников Московского государственного университета и отдельных граждан-очередников, рекомендованных Управлением кооперативного хозяйства Мосгорисполкома, желающих вступить в члены жилищно-строительного кооператива.

Решение о создании и Устав Кооператива были утверждены Исполнительным Комитетом Гагаринского районного Совета народных депутатов г. Москвы 08 августа 1984 г. за № 35/8-30.

Кооператив взят на учет Московской регистрационной палатой и внесен в общегородской реестр организаций и предприятий г. Москвы 05 ноября 1997 г. за № 870.652.

Настоящий Устав утвержден на Общем собрании членов Кооператива в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.2. Наименование:

Полное:

Жилищно-строительный кооператив «Холмогоры» (некоммерческая организация).

Сокращенное:

ЖСК «Холмогоры».

1.3. Место нахождения ЖСК «Холмогоры»:

юридический адрес: г. Москва, ул. Раменки, д. 9, корп. 1;

адрес работы правления: г. Москва, ул. Раменки, д. 9, корп. 1, подъезд № 2, этаж 1, помещение правления ЖСК «Холмогоры»;

почтовый адрес: 119607, г. Москва, ул. Раменки, д. 9, корп.1, подъезд № 2, почтовый ящик правления ЖСК «Холмогоры».

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Жилищно-строительный кооператив «Холмогоры» организован с целью удовлетворения членов Кооператива жилой площадью, путем строительства многоквартирного жилого дома на собственные средства Кооператива с помощью государственного кредита, с последующей эксплуатацией и управлением этим домом, а также, после выплаты пая хотя бы одним членом-пайщиком:

- реализации членами Кооператива – собственниками жилых и нежилых помещений прав и обязанностей по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

- совместного управления и обеспечения эксплуатации и ремонта комплекса недвижимого имущества;

- сохранения и приращения недвижимости путем нового строительства, реконструкции или приобретения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

2.2. Предметом деятельности Кооператива является:

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества и жилищного фонда, принадлежащего Кооперативу;
- обеспечение текущего и капитального ремонта жилого дома, а также работ по его реконструкции;
- обеспечение возможности пользования коммунальными услугами собственниками жилых и нежилых помещений, а также нанимателями и арендаторами жилых и нежилых помещений;
- обеспечение соблюдения членами Кооператива, членами их семей, нанимателями и арендаторами жилых и нежилых помещений правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, правил содержания дома и придомовой территории, в соответствии с действующими нормативными актами;
- распределения между собственниками помещений, нанимателями и арендаторами обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению, содержанию, эксплуатации, ремонту, страхованию, налогообложению общего имущества, предоставляемым коммунальным и прочим услугам;
- защита общих интересов членов Кооператива;
- представление общих интересов членов Кооператива в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, арбитражных судах, в союзах и ассоциациях, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС КООПЕРАТИВА

3.1. Жилищно-строительный кооператив «Холмогоры» является добровольным объединением на основе членства граждан и юридических лиц, внесших паевой и вступительный взнос, а также приобретших право собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, построенном Кооперативом, в результате выплаты пая за квартиры или по другим законным основаниям (по сделкам отчуждения, по праву наследования по закону или по завещанию и т.д.).

3.2. Кооператив является некоммерческой организацией, действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами города Москвы и Уставом Кооператива.

3.3. Кооператив не ставит своей целью получение прибыли. Доходы, полученные Кооперативом от хозяйственной (предпринимательской) деятельности, осуществляемой Кооперативом в соответствии с законом и Уставом, распределяются между его членами или в соответствии с Уставом, или решением Общего собрания; направляются на уставные цели и не подлежат распределению между членами Кооператива, за исключением случая ликвидации Кооператива.

3.4. Кооператив является юридическим лицом с момента его регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

3.5. Кооператив обладает обособленным имуществом. Имущество Кооператива состоит из средств, полученных от вступительных, паевых и иных взносов, обязательных платежей членов Кооператива (членских и целевых взносов), средств, полученных в результате хозяйственной (предпринимательской) деятельности, в качестве спонсорской помощи, дотаций и субсидий, банковских кредитов, других поступлений, а также приобретенного на эти средства движимого и недвижимого имущества и имущества, приобретенного по другим законным основаниям (по праву наследования, по дарственной, по другим сделкам отчуждения и т.д.), жилых помещений, за которые не выплачены паевые взносы.

3.6. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов.

Члены Кооператива, собственники помещений обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов.

В случае невыполнения этой обязанности Кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

Члены Кооператива, собственники помещений солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов Кооператива. В других случаях члены Кооператива, собственники помещений не несут ответственность по обязательствам Кооператива.

3.7. Кооператив и собственники помещений имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащее им недвижимое имущество, входящее в состав комплекса недвижимого имущества (кондоминиума). Кооператив по договору (согласованию) с залогодержателем может взять на себя обязательство не изменять соответствующих положений Устава Кооператива без согласия кредитора по ипотечному кредиту.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЖСК «ХОЛМОГОРЫ»

4.1. Кооператив имеет право владеть и самостоятельно распоряжаться средствами ЖСК:

- денежными взносами членов Кооператива (вступительными, паевыми, членскими и целевыми взносами);
- ценными бумагами;
- заемными средствами;
- доходами от хозяйственной деятельности;
- другими средствами, расходуемыми на покрытие издержек на управление, содержание, ремонт и эксплуатацию дома, погашение задолженности по кредитам, оплату труда работников Кооператива, вознаграждение за работу членам правления, в том числе председателю правления, на выплату вознаграждения по договорам гражданско-правового характера, на страхование имущества и ответственности, на выплату установленных законом налогов и сборов, другие уставные цели.

4.2. Кооператив имеет право:

- 1) заключать договоры на управление и/или обслуживание, эксплуатацию и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества и помещений, находящихся в собственности Кооператива с любым физическим лицом или организацией с любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством;
- 2) заключать договоры на оказание коммунальных и других услуг, а также контролировать выполнение этих услуг;
- 3) организовывать собственное домоуправление или организовывать другие структуры для обслуживания дома, обеспечения предоставления членам Кооператива, иным владельцам помещений, нанимателям и арендаторам помещений в доме Кооператива жилищно-коммунальных и других услуг с правами жилищно-коммунальной организации, получив для этого, в случае необходимости, лицензию на соответствующий вид деятельности;
- 4) определять бюджет Кооператива (смету доходов и расходов) на год, включая расходы на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, реконструкцию и реновацию общего имущества, взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом, а также расходы на другие цели, предусмотренные Уставом и действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы;
- 5) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Кооператива размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена Кооператива, в соответствии с его долей участия и решениями Общего собрания членов Кооператива;

- 6) устанавливать на основе сметы расходов размеры платежей, сборов и взносов для собственников помещений, не являющихся членами Кооператива, в соответствии с размером их доли в праве общей долевой собственности на общее имущество и на основании заключаемого Договора по передаче прав по управлению общим имуществом и долевом участии в расходах по его управлению, содержанию и ремонту;
- 7) назначать арендную плату арендаторам, иным пользователям помещениями Кооператива или общими помещениями, в зависимости от конъюнктуры, складывающейся на рынке недвижимости;
- 8) выполнять работы и оказывать услуги членам Кооператива по установленным тарифам;
- 9) получать и пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством, в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- 10) иметь в собственности помещения в кондоминиуме;
- 11) в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты недвижимого имущества, находящиеся в общей долевой собственности собственников помещений, с согласия Общего собрания собственников помещений или Кооператива, в зависимости от правообладателя недвижимого имущества;
- 12) получать в постоянное (бессрочное) пользование, либо получать или приобретать в собственность, либо приобретать в долгосрочную аренду земельные участки для возведения хозяйственных или иных построек, объектов благоустройства и их дальнейшего содержания и эксплуатации;
- 13) осуществлять, в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройки, ремонт и реконструкцию жилого дома, хозяйственных и иных построек на отведенных земельных участках;
- 14) передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Кооператива работы и услуги;
- 15) продавать и передавать лицам (физическим и юридическим), обменивать, сдавать в аренду или пользование, предоставлять займы имущество, оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Кооператива, если они изношены или материально устарели;
- 16) содержать административный офис (контору) для управления Кооперативом в любом помещении, находящимся в собственности Кооператива или являющимся общим имуществом;
- 17) устанавливать размер пени и взимать пени (неустойку) с членов Кооператива, нанимателей и арендаторов помещений, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации - за невнесение или неполное внесение обязательных платежей, иных сборов и взносов в установленные Уставом или Договором сроки;
- 18) выступать учредителем организаций и предприятий, деятельность которых способствует реализации выполнения уставных целей и задач;
- 19) добровольно по договору входить в состав ассоциаций (союзов), других объединений, делегируя им по решению Общего собрания часть своих полномочий как вышестоящей организации, сохраняя свою самостоятельность и права юридического лица;
- 20) принимать участие в деятельности жилищных движений, в территориальном общественном самоуправлении;
- 21) направлять по решению Общего собрания членов Кооператива полученный от хозяйственной (предпринимательской) деятельности доход в оплату эксплуатационных расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Кооператива;
- 22) страховать имущество Кооператива и объекты общего имущества, переданные Кооперативу в управление;

23) выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию любой формы собственности и организационно-правовой формы, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества для выполнения работ;

24) осуществлять иные действия и сделки, отвечающие целям и предмету деятельности Кооператива.

4.3. В случае неисполнения членами Кооператива или собственниками помещений – не членами Кооператива, нанимателями или арендаторами помещений их обязанностей по участию в общих расходах, Кооператив вправе предъявить им в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, Уставом или Общим собранием, в том числе обратиться с иском в суд с требованием взыскания задолженности с момента, когда собственник помещения, наниматель или арендатор обязаны были произвести платеж, с учетом пеней (неустойки).

4.4. При систематической неуплате членом Кооператива, иным собственником помещений платежей за эксплуатационные, коммунальные и иные услуги, за техническое обслуживание или отказ от участия в общих эксплуатационных и ремонтных работах в интересах общего имущества дома Кооператива, нанесения вреда имуществу других членов Кооператива, использования жилого помещения не по назначению, бесхозяйственного обращения с жильем, способствующего его разрушению, систематического нарушения прав и интересов соседей, Кооператив может обращаться в суд с иском к виновному лицу о возмещении задолженности, возмещении ущерба за нанесенный вред, в том числе путем обращения взыскания на имущество, а также обращаться в органы местного самоуправления с ходатайством о предъявлении судебного иска к виновному о прекращении права собственности на жилье путем продажи его с публичных торгов.

4.5. При отсутствии наследников по закону и по завещанию у умершего члена Кооператива или собственника помещения и регистрации права государственной или муниципальной собственности Москвы (района Москвы) на освободившееся помещение, Кооператив вправе ходатайствовать перед государственными и муниципальными органами о реализации права членом Кооператива или членом семьи члена Кооператива, являющегося очередником района, на приобретение в собственность освободившегося помещения или права Кооператива на аренду или выкуп данного помещения, в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Кооператив имеет право в установленном порядке переводить принадлежащее Кооперативу или находящее в общей долевой собственности членов Кооператива и других собственников жилое помещение в нежилое для использования под нужды правления (домоуправления) или социально-бытовые нужды, с разрешения Общего собрания членов Кооператива и собственников помещений.

4.7. Кооператив обязан:

1) обеспечивать выполнение требований законодательных и иных правовых актов, Устава Кооператива;

2) выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

3) обеспечивать выполнение всеми членами Кооператива, другими собственниками помещений в доме Кооператива их обязанностей по своевременному внесению взносов на содержание и ремонт недвижимого имущества;

4) обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное, техническое и экологическое состояние объектов общего имущества многоквартирного дома Кооператива и недвижимого имущества, находящегося в собственности Кооператива;

5) выступать заказчиком на работу и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в доме Кооператива;

- 6) обеспечивать соблюдение интересов всех членов Кооператива, других собственников помещений, передавших право управления своей долей в праве на общее имущество Кооперативу, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками издержек по содержанию и ремонту общего имущества, управлению этим имуществом;
- 7) пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации права владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственниками помещений - общим имуществом, членами Кооператива – имуществом Кооператива;
- 8) в случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Кооператива, представлять интересы членов Кооператива в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьим лицом;
- 9) выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

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

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

Собственником помещения в домах, построенных на средства Кооператива, может быть любое физическое или юридическое лицо, город Москва, в том числе сам Кооператив как юридическое лицо.

5.2. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется собственником только для проживания физических лиц (самих собственников и членов их семей, нанимателей).

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками в наём иным лицам только для проживания, на основании договора.

5.3. Размещение собственником в принадлежащих ему жилых помещениях промышленных и кустарных производств не допускается.

Размещение собственником в принадлежащих ему жилых помещениях предприятий, учреждений, организаций допускается после перевода этих помещений в установленном порядке в нежилые при ограничении функционального использования этих помещений в соответствии с Уставом.

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

5.5. Общим имуществом, принадлежащим на праве общей долевой собственности членам Кооператива, полностью выплатившим паевой взнос за жилое помещение и/или собственникам, приобретшим право собственности на любое помещение по другим законным основаниям, являются обслуживающие более одного собственника межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, мусороуборочные камеры, места общего пользования, механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование здания, находящееся за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения, инженерной инфраструктуры и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса жилого дома, построенного на средства Кооператива, общие помещения, стоимость которых вошла в стоимость паенакоплений.

5.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование по договору межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, холлы, межквартирные коридоры, технические этажи (техподполье), несущие и ненесущие ограждающие конструкции, механическое, электрическое, сантехнические и иное инженерное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного собственника, а также все участки подъездных путей, пешеходных дорожек, другие места общего пользования, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников помещений.

Отдельные объекты общего имущества на основании решения Общего собрания собственников помещений, принятого в соответствии с законодательством необходимым числом голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, могут быть переданы по договору в пользование (возмездное или безвозмездное) какому-либо лицу или иным лицам в случаях, когда использование данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений.

5.7. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество для каждого собственника пропорциональна доле принадлежащих ему помещений, которая определяется в метрах квадратных общей площади этих помещений.

Порядок определения и изменения долей собственников на часть общего недвижимого имущества устанавливается общим собранием собственников помещений в зависимости от вклада каждого в образование и приращение этого имущества. Распределение долей закрепляется соглашением участников долевой собственности на общее имущество.

5.8. Доля каждого собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее этому домовладельцу.

5.9. Доля собственности нового собственника (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей долевой собственности равна доле предшествовавшего собственника.

5.10. Все недвижимое имущество, приобретенное Кооперативом на средства, полученные от паевых и иных взносов, отчислений в соответствующие фонды, образованные решением Общего собрания членов Кооператива; от предпринимательской деятельности, связанной с использованием общего имущества, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений. Решения по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом принимаются Общим собранием собственников помещений в соответствии с ФЗ «О товариществах собственников жилья».

5.11. Все жилые помещения, за которые не выплачены полностью паевые взносы членами-пайщиками Кооператива, имеющими право на паенакопления, другое недвижимое имущество, приобретенное Кооперативом как юридическим лицом по основаниям, предусмотренным Законом (по праву наследования, дарственной и другим сделкам отчуждения), а также на средства, полученные от предпринимательской деятельности, связанной с использованием имущества Кооператива, является имуществом, находящимся в собственности Кооператива. Решения по владению, использованию и распоряжению этим имуществом принимаются Общим собранием членов Кооператива, в соответствии с Уставом Кооператива.

5.12. Любой собственник помещения или его представитель, осуществляющий по сделке отчуждение права собственности на принадлежащее ему недвижимое имущество, обязан в дополнение к документам, предусмотренным законодательством, предоставить покупателю, другой стороне по договору (сделке отчуждения) следующие документы:

- копию Устава Кооператива;
- сведения об обязательствах перед Кооперативом;
- сведения о предстоящих платежах не менее чем за два года (в соответствии со сметой Кооператива, утвержденной Общим собранием).

5.13. Члены Кооператива несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества, а также участвуют в расходах, связанных с эксплуатацией и управлением многоквартирным домом, пропорционально совокупному размеру общей площади, находящейся в собственности члена Кооператива (доле участия).

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

5.15. Непользование членом Кооператива или собственником принадлежащим ему помещением, либо отказ от пользования общим имуществом, не являются основанием для освобождения члена Кооператива или собственника помещения полностью или частично от участия в общих расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

6. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ

6.1. Членами Кооператива могут физические (граждане) и юридические лица. Членство в Кооперативе добровольное.

6.2. Гражданин может быть членом Кооператива по достижению шестнадцатилетнего возраста в том случае, если он:

- полностью или частично (с правом паенакопления) оплатил паевой взнос за жилое помещение;

- является собственником помещения.

За несовершеннолетних собственников помещений ответственность перед Кооперативом за содержание, ремонт и управление общим имуществом несут родители, усыновители или опекуны.

6.3. В случае, если жилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, они могут принять решение о представлении своих интересов в Кооперативе одному из собственников по соглашению между участниками общей долевой собственности.

6.4. Юридические лица могут быть членами Кооператива, если они:

- принимают долевое участие в реконструкции и капитальном ремонте жилых и/или нежилых помещений Кооператива;

- являются собственниками помещений.

6.5. Вступающий становится членом Кооператива с момента принятия решения об этом Общим собранием Кооператива, при наличии письменного заявления вступающего с обязательством соблюдать Устав Кооператива и оплаты вступительного взноса. От уплаты вступительного взноса освобождаются члены семьи, проживающие совместно с членом Кооператива, в случае выбытия последнего из членов Кооператива.

Собственнику помещения в многоквартирном доме Кооператива не может быть отказано в членстве в Кооперативе, если им подано заявление о приёме, приняты обязательства соблюдать Устав Кооператива и уплачен вступительный взнос.

6.6. Член Кооператива, систематически не выполняющий или не надлежащим образом исполняющий обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Кооператива, может быть привлечён к административной или судебной ответственности в порядке, установленном законодательством или исключён из Кооператива. Исключение из Кооператива является основанием для возбуждения судебного иска о выселении из квартиры, принадлежащей Кооперативу, бывшего члена Кооператива или для ходатайства перед органами местного самоуправления о возбуждении ими судебного иска о лишении права собственности и продаже с публичных торгов квартиры, принадлежащей на праве собственности исключённому.

6.7. Членство в Кооперативе прекращается с момента:

- подачи заявления о выходе из Кооператива лица, владеющего помещением на праве собственности и принятия Общим собранием членов Кооператива решения об исключении по заявлению о добровольном выходе;
- смерти гражданина, после принятия Общим собранием членов Кооператива решения об исключении по факту смерти;
- ликвидации юридического лица - члена Кооператива;
- в связи с отчуждением недвижимого имущества, дававшего право на членство в Кооперативе;
- в связи с изменением места проживания (изменением регистрации места проживания) члена-пайщика при обмене или выезде из квартиры, принадлежащей на праве собственности Кооперативу;
- исключением из Кооператива;
- по иным основаниям.

Прекращение членства в Кооперативе не освобождает выбывшего члена Кооператива от ответственности за неисполнение обязательств перед Кооперативом.

6.8. При реорганизации юридического лица - члена Кооператива правопреемники могут выйти из Кооператива после выполнения всех обязательств перед Кооперативом.

6.9. Собственник помещения, не являющийся членом Кооператива, обязан заключить с Кооперативом **Договор** о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме Кооператива, предоставлении коммунальных и иных услуг, о передаче прав Кооперативу по управлению общим имуществом и долевом участии собственника в расходах по его содержанию и ремонту, с подписанием обязательства по платежам. Отказ от заключения Договора не освобождает собственника помещения от выполнения обязанностей по платежам за управление, эксплуатацию, содержание и ремонт, а также за коммунальные и прочие услуги, если их оплата производится через расчетный счёт Кооператива.

6.10. Члены Кооператива и собственники помещений - не члены Кооператива вправе, с учётом требований законодательства и Устава, использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Законом пределах распоряжения этим имуществом.

6.11. Лицо, не являющееся членом Кооператива и не имеющее в собственности помещения в жилом многоквартирном доме, в котором организован Кооператив, имеет право обратиться в Правление Кооператива с заявлением о вступлении в Кооператив, при наличии в Кооперативе освободившихся и/или нераспределённых помещений (квартир), за которые не выплачены паевые взносы, и не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. После получения указанного заявления Правление Кооператива резервирует указанное в заявлении помещение (при целесообразности и наличии возможности), о чем заявителю выдается соответствующее уведомление. В уведомлении указываются данные зарезервированного помещения, а также расчет паевого взноса, подлежащего уплате за помещение: размеры, порядок и сроки его уплаты. Помещение резервируется на десять рабочих дней. Приоритет отдаётся заявлению установленной формы, зарегистрированному в правлении первым. При одновременном поступлении нескольких заявлений вопрос, за кем резервируется помещение, решает Правление (Комиссия правления) или Общее собрание Кооператива. В случае внесения паевого взноса в размере, сроки и порядке, указанном в уведомлении Правления о резервировании квартиры, Правление созывает Общее собрание членов Кооператива и ставит на повестку дня вопрос о принятии заявителя в члены Кооператива и выделении ему зарезервированного помещения. В случае несоблюдения заявителем сроков, размера и порядка внесения паевого взноса, Правление принимает решение об отклонении заявления о вступлении в члены Кооператива и снимает резерв с помещения. Денежные средства, полученные от заявителя, возвращаются по указанным заявителем реквизитам в течение одного месяца с момента получения соответствующего заявления.

6.12. Нарушение сроков выплаты паевого взноса без уважительных причин признается грубым нарушением членом Кооператива обязанностей, установленных настоящим Уставом, и является основанием для исключения его Общим собранием членом Кооператива из членом Кооператива, в соответствии с ч. 3 ст. 130 Жилищного кодекса РФ.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА КООПЕРАТИВА.

7.1. Член Кооператива имеет право:

- проживать с семьёй в предоставленном ему для проживания Кооперативом или принадлежащем ему на праве собственности жилом помещении;
- самостоятельно, без согласия других членом Кооператива, распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением, при исполнении всех обязательств перед Кооперативом;
- участвовать в деятельности Кооператива как лично, так и через своего представителя, на основании удостоверенной правомочными лицами, включая председателя правления Кооператива, доверенности, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Кооператива;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Кооператива, устранению недостатков в работе в его органов управления;
- производить отчуждение (продажу, мену, дарение и др.) принадлежащих ему на праве собственности жилых помещений;
- сдавать в аренду (наём) принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение в порядке, установленном законодательством, с уведомлением правления о количестве проживающих по договору аренды (найма) и сроках проживания;
- производить обмен жилого помещения, предоставленного для проживания Кооперативом и за которое не выплачены полностью паевые взносы на другие жилые помещения, с соблюдением правил обмена, установленных жилищным законодательством, нормативно-правовыми актами города Москвы и по решению Общего собрания членом Кооператива;
- возмещать за счет средств Кооператива свои расходы, понесённые в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу и недвижимому имуществу Кооператива;
- получать данные о деятельности Кооператива, состоянии его имущества, произведённых и планируемых расходах;
- производить через расчётный счёт Кооператива оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество, при поручении Кооперативу быть посредником-организатором сбора этих платежей;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещениях, в установленном законом порядке;
- выйти из членом Кооператива по заявлению, согласно п. 6.7. Устава, при условии выполнения всех обязательств перед Кооперативом и, в случае сохранения права собственности на жилое помещение, подписания Договора с Кооперативом о передаче Кооперативу прав на управление своей долей в праве общей долевой собственности на общее имущество и возмещении расходов по управлению.

7.2. При расторжении брака недвижимое имущество, принадлежащее супругам на праве общей совместной собственности, может быть поделено между ними в долях только по нотариально заверенному соглашению об определении долей в праве общей собственности, либо по решению суда, при этом должен быть определён порядок пользования жилым помещением.

Выделение долей в натуре допускается только при разрешаемых жилищным законодательством условиях.

7.3. Недвижимое имущество умершего собственника жилого помещения переходит к его наследникам в установленном законом порядке.

Член Кооператива или члены его семьи – очередники района имеют право на ходатайство Кооператива перед уполномоченным органом на право приобретения квартиры, перешедшей в собственность Москвы.

7.4. Член Кооператива имеет право на оплату эксплуатационных расходов по управлению, содержанию, ремонту и страхованию общего имущества и недвижимого имущества Кооператива из доходов, получаемых Кооперативом от хозяйственной (предпринимательской) деятельности, по решению Общего собрания членов Кооператива.

Собственник помещений, не являющийся членом Кооператива, имеет право на оплату его расходов по содержанию, ремонту и страхованию общего имущества из доходов, получаемых Кооперативом от сдачи в аренду (возмездное пользование) объектов общей долевой собственности.

7.5. Член Кооператива обязан:

- выполнять требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Кооператива и правления Кооператива;
- соблюдать технические, противопожарные, санитарные и экологические правила содержания жилых домов и придомовых территорий;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату членских взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, сохранением, текущим и капитальным ремонтом общего имущества и недвижимого имущества Кооператива, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности или в пользовании, при не полностью выплаченных паевых взносах за квартиру;
- своевременно вносить платежи за оказываемые услуги, целевые взносы и специальные сборы в размерах, установленных Общим собранием;
- в случае просрочки указанных в настоящем пункте платежей, уплачивать пени в размере, определяемом действующим законодательством;
- содержать находящееся в его собственности или предоставленное Кооперативом помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать объекты общей собственности только по прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников помещений и пользователей;
- предпринимать самостоятельно, без согласования с правлением и Общим собранием, необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- обеспечивать доступ к частям жилого и/или нежилого помещения, объектам общего имущества, находящимся внутри помещений, в случае необходимости их осмотра при обслуживании, текущем и капитальном ремонте, решение о котором принято Общим собранием, необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, или необходимости восстановления объектов собственности и общего имущества, или для предотвращения возможного ущерба недвижимому имуществу;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений, членов Кооператива, либо общему имуществу Кооператива лично членом Кооператива или лицом, проживающим с ним совместно, или любыми другими лицами, занимающими помещение члена Кооператива по договору найма (аренды) или без него;
- выполнять положения внутренних правил и регламентов Кооператива;
- использовать жилые помещения только для проживания, а нежилые – по их назначению с учетом ограничений, установленных Уставом Кооператива или решением Общего собрания членов Кооператива;
- своевременно, в установленном порядке и в полном размере выплачивать паевые взносы.

7.6. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива в случаях:

- систематического и умышленного невыполнения обязательств по платежам за эксплуатационные и жилищно-коммунальные услуги, ремонт (в том числе капитальный) общего имущества, реконструкцию объектов и иных принятых Общим собранием членов Кооператива решений о дополнительных сборах и взносах;

- использования квартиры не по назначению, систематического нарушения прав и интересов соседей, либо бесхозяйственного обращения с жильём, допускающим его разрушение;
- несоблюдение технических, противопожарных и санитарных правил содержания помещения, дома и придомовой территории;
- в иных случаях неподчинения Уставу Кооператива, нарушения обязанностей члена Кооператива, установленных настоящим Уставом;
- нарушения сроков выплаты паевого взноса без уважительных причин, что признается грубым нарушением членом Кооператива обязанностей, установленных настоящим Уставом и является основанием для исключения его Общим собранием членом Кооператива из членом Кооператива, в соответствии с ч. 3 ст. 130 Жилищного кодекса РФ. Исключение из Кооператива является основанием для ходатайства правления или Общего собрания членом Кооператива перед органами местного самоуправления о начале процедуры лишения права собственности на квартиру или предъявления судебного иска о выселении из квартиры члена Кооператива, проживающего в квартире, предоставленной ему Кооперативом и за которую полностью не выплачен паевой взнос.

8. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ КООПЕРАТИВА. УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

8.1. Средства Кооператива состоят из:

- вступительных членских взносов Кооператива;
- паевых взносов;
- обязательных платежей нанимателей, арендаторов и собственников помещений за управление и эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги;
- дополнительных членских взносов на покрытие кредиторской задолженности;
- сборов и взносов на капитальный ремонт и реконструкцию жилого дома Кооператива;
- целевых взносов юридических и физических лиц;
- доходов от хозяйственной деятельности;
- передаваемых Кооперативу установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, коммунальные услуги, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, иных предусмотренных дотаций;
- средств специальных фондов;
- кредитов банков;
- прочих поступлений, в том числе полученных в качестве дара, пожертвований и иных благотворительных источников, спонсорской помощи, гранта, бюджетных средств за победы в конкурсах и т.д.

Все собираемые средства Кооператива вносятся на расчётный счет в банке, могут храниться на различных счетах Кооператива, в том числе и на валютном, и учитываются при формировании бюджета (сметы) на текущий год и на перспективу.

8.2. По решению Общего собрания Кооператив может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги, либо пускать их в оборот иным способом.

8.3. По решению Общего собрания Кооператив может образовывать специальные фонды, формируемые и расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом (фонд амортизационных отчислений на капитальный ремонт, резервный фонд, фонд социальной помощи, организационный и т.д.). Порядок образования этих фондов, их размеры, источники формирования и порядок расходования определяется Общим собранием членом Кооператива.

8.4. Члены Кооператива, собственники помещений оплачивают содержание и ремонт общего имущества, управлением им, другие эксплуатационные расходы, налог на недвижимое имущество (в том числе земельные платежи) пропорционально общей площади принадлежащих им помещений.

8.5. Члены Кооператива, собственники жилых и нежилых помещений обязаны оплачивать водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставляемые им коммунальные и прочие услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных и прочих услуг нанимателями и арендаторами помещений.

8.6. С целью социальной защиты малообеспеченных членов Кооператива им предоставляется субсидии на оплату расходов по техническому обслуживанию (оплату жилья) и коммунальных услуг в установленном порядке. Субсидии малообеспеченным поступают на расчетный счет Кооператива или на бюджетный лицевой счет гражданина в соответствии с установленным порядком.

8.7. По мере необходимости покрытия расходов Кооператива правление может произвести специальные начисления, сборы, дополнительный взнос для уплаты членами Кооператива и собственниками помещений – не членами Кооператива. Если сумма таких сборов превышает 10% бюджета Кооператива, на текущий финансовый год, такие сборы должны быть утверждены Общим собранием.

8.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета (сметы) Кооператива определяет обязанности каждого члена Кооператива и собственника помещения в отношении расходов и специальных сборов, и определяет время и процедуру их взимания.

8.9. Все члены Кооператива и собственники помещений обязаны вносить платежи и взносы в следующем порядке:

- доля общих расходов должна выплачиваться в виде ежемесячных платежей, равных 1/12 годовой суммы, определяемой утвержденной Общим собранием Сметой, в течение месяца, следующего за месяцем, подлежащим оплате.

- если иное не предусмотрено решением Общего собрания, специальные взносы должны выплачиваться вместе с платежом доли общих расходов;

- специальные сборы, которые включены в бюджет (смету) Кооператива, отчисления в образованные фонды, оплачивают в порядке и в сроки, установленные для сборов общих расходов;

- дополнительный взнос на покрытие убытков, образовавшихся по итогам финансового года, должен быть внесен с платежом доли общих расходов в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса Общим собранием членов Кооператива;

- пени за просрочку всех видов платежей вносятся после их расчета банком плательщика или Кооперативом вместе с очередным платежом.

Правление Кооператива рассматривает заявления членов Кооператива и собственников помещений о причинах образовавшейся задолженности по платежам и вправе освободить их от уплаты пени.

8.10. Размер паевого взноса в ЖСК «Холмогоры» составляет 190 000 (сто девяносто тысяч) рублей за квадратный метр общей площади жилого или нежилого помещения. Указанный паевой взнос установлен в целях приобретения прав на помещения, которые не распределены между членами Кооператива и паевые взносы за которые не выплачены. Размер паевого взноса для помещений, паевые взносы за которые внесены полностью, не изменяется.

8.11. Не менее 50 (пятидесяти) процентов от общей суммы паевого взноса за конкретное помещение должно быть выплачено до принятия решения Общим собранием членов Кооператива о выделении указанного помещения заинтересованному лицу. Оставшаяся часть паевого взноса вносится указанным лицом на расчетный счет Кооператива в срок не более десяти рабочих дней после принятия Общим собранием членов Кооператива решения о выделении помещения указанному лицу. После полной уплаты паевого взноса заинтересованным лицом, правление Кооператива выдает данному лицу основной правоустанавливающий

документ на помещение: Справку о полной выплате пая, ключи от квартиры и пакет документов для регистрации права собственности на помещение. Заселение в помещение без полной уплаты паевого взноса – не допускается.

8.12. Нарушение установленных п. 8.11. настоящего Устава требований признается грубым нарушением положений Устава и является основанием для принятия решения Общим собранием членов Кооператива об исключении допустившего нарушение члена Кооператива из членов Кооператива в соответствии с ч. 3 ст. 130 Жилищного кодекса РФ и выселению указанного лица и иных лиц, занимающих помещение, на основании ст. 133 Жилищного кодекса РФ. В этом случае уплаченная часть паевого взноса подлежит возврату уплатившему их лицу по указанным им реквизитам в течение месяца с момента исключения из членов Кооператива, на основании решения правления и за вычетом расходов на юридическую помощь, ремонт помещения, перевозку вещей и иных расходов, понесенных Кооперативом в связи с выселением указанного лица из занимаемого помещения.

8.13. Размер вступительного членского взноса в Кооператив составляет 100 (сто) рублей.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ

9.1. Органами управления Кооператива являются:

- Общее собрание членов Кооператива;
- правление Кооператива и председатель правления Кооператива.

9.2. **Высшим органом управления Кооператива является Общее собрание членов Кооператива, далее именуемое Собранием.**

9.3. Исполнительным и постоянно действующим органом управления Кооператива является правление, избираемое сроком на два года.

9.4. Постоянно действующим органом контроля Кооператива является Ревизионная комиссия (ревизор). Ревизионная комиссия (ревизор) избирается сроком на три года.

9.5 Требования к должностным лицам Кооператива определяются Жилищным кодексом РФ и иными нормативными документами.

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

10.1. Для решения вопросов, относящихся к владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома собирается Общее собрание членов Кооператива. Порядок созыва, ведения и принятия решений Общим собранием членов Кооператива определяется Жилищным кодексом РФ.

10.2. Каждый член Кооператива обладает на Общем собрании членов Кооператива одним голосом.

10.3. Годовое Собрание членов Кооператива созывается правлением не позднее, чем через 90 дней после окончания финансового года.

Отчётно-перевыборное Собрание членов Кооператива проводится раз в два года и созывается по инициативе правления Кооператива.

Внеочередное Собрание может быть созвано по инициативе правления, по инициативе не менее чем одной трети членов Кооператива, а также по инициативе Ревизионной комиссии, территориального органа исполнительной власти, органа местного самоуправления или лица ими уполномоченного. Присутствие инициаторов Собрания на Собрании обязательно.

10.4. Общее собрание членов Кооператива может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Кооператива) или в форме заочного голосования.

10.5. Голосование на Общем собрании членов Кооператива в очной форме может проводиться посредством персонального опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

10.6. Общее собрание членов Кооператива в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Кооператива.

10.7. Голосование на Общем собрании членов Кооператива в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Кооператива персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

10.8. **Уведомление** о проведении Собрания вручается каждому члену Кооператива в письменной форме под расписку, либо высылается в письменной форме почтовым отправлением (заказным письмом) по адресу, указанному членом Кооператива, либо иным способом (в том числе и по электронной почте), позволяющим подтвердить получение уведомления, или вывешивается в виде **Объявления** в доступном для обозрения месте (на информационных досках, доске у входа в подъезды и на прилифтовых площадках). Уведомление вручается, объявление вывешивается не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Собрания.

Кооператив не несет ответственности за неуведомление члена Кооператива, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения Общего собрания членов Кооператива и не представившего информацию о месте своего фактического проживания.

О вывешивании «Объявления о проведении Собрания» составляется Акт.

Акт подписывается членами правления (не менее 3-х человек).

В уведомлении и объявлении о проведении Собрания указываются:

- по чьей инициативе созывается Собрание;
 - повестка дня Собрания;
 - форма проведения Собрания (очная или заочная);
 - дата и место проведения Собрания. (Если собрание проводится в очной форме, то указывается место и время проведения Общего собрания. Если Собрание проводится в заочной форме, то указывается место или процедура сбора бланков решений и дата последнего дня приёма бланков решений).
 - порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на Собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться;
- Собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня Собрания.

10.9. Каждый член Кооператива участвует в Собрании с правом решающего голоса, в соответствии с пунктом 10.2. настоящего Устава.

Член Кооператива может письменно делегировать свое право голоса на Собрании доверенному лицу - представителю. Полномочия представителя оформляются доверенностью в простой письменной форме и удостоверяются председателем правления Кооператива или иными правомочными органами и лицами (нотариат, паспортный стол, отдел кадров и др.).

10.10. Собрание является правомочным, если на нем присутствуют более 50% членов Кооператива. Решение Общего собрания членов Кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов Кооператива, присутствовавших на Собрании, а по вопросам, указанным в Уставе Кооператива, - более трёх четвертей членов Кооператива, присутствовавших на Собрании.

В случае, если при проведении Общего собрания путём совместного присутствия членов Кооператива Собрание не имело указанного в п. 10.10. кворума, решения Общего собрания с такой же повесткой дня могут быть приняты путём проведения заочного голосования, согласно п. 10.15. настоящего Устава.

10.11. Член Кооператива не вправе принимать 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, или если решается вопрос об его исключении из членов Кооператива.

10.12. Собрание ведет председатель правления Кооператива или председатель Собрания (член Кооператива), избранный большинством голосов присутствующих на Собрании членов Кооператива или их уполномоченных представителей. Полномочия председателя правления Кооператива как председателя Собрания должны быть подтверждены решением Общего собрания членов Кооператива в ходе его ведения.

10.13. В случае, если Собрание является внеочередным, созванным по инициативе членов Кооператива или Ревизионной комиссии (Ревизора), и уведомленные должным образом председатель правления и/или члены правления на него не явились, Собрание проводится в их отсутствие согласно Уставу Кооператива.

10.14. Решения, принятые на Собрании, оформляются протоколом Собрания, который подписывается председателем Собрания и секретарем Собрания.

10.15. Порядок проведения Общего собрания членов Кооператива в форме заочного голосования (письменного опроса, посредством Бланков персональных решений):

Уведомление (Объявление) о проведении Собрания осуществляется согласно п.10.8.

В Бланке персонального решения указывается:

- Ф.И.О. голосующего;
- данные документа удостоверяющего личность (паспорта);
- адрес помещения;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности голосующего на данное помещение;
- общая площадь помещения (без балконов и лоджий);
- доля собственника помещения (члена Кооператива) в праве на общее имущество кондоминиума (в долях и процентах);
- перечень вопросов повестки дня Собрания, вынесенных на голосование;
- решения по каждому вопросу повестки дня Собрания, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался», с отметками голосующего;
- подпись голосующего;
- дата заполнения бланка.

10.16. Процедура раздачи Бланков решений указывается в Уведомлении (Объявлении) о проведении Собрания.

10.17. Процедура сбора Бланков решений указывается в Уведомлении (Объявлении) о проведении Собрания.

10.18. Бланки решений принимаются в сроки, указанные в Уведомлении (Объявлении) о проведении Собрания.

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

10.19. Подсчёт голосов на Собрании в форме заочного голосования проводится Счётной комиссией, утверждённой на заседании правления Кооператива. Протокол подписывается членами Счётной комиссии.

10.20. На Собрании членов Кооператива вправе присутствовать и выступать собственники помещений, не являющиеся членами Кооператива, без права решающего голоса.

10.21. К исключительной компетенции Собрания относится решение следующих вопросов:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Кооператива, принятие новой редакции Устава;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации Кооператива;
- 3) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге, взятии в аренду или передаче либо приобретении иных прав на имущество Кооператива членами Кооператива или третьими лицами, а также о сдаче в аренду (наем) помещений, являющихся общей долевой собственностью членов Кооператива, или являющихся собственностью Кооператива, и не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно Жилищному кодексу РФ;

- 4) принятие решений о капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома; приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек, гаражной автостоянки, других сооружений;
- 5) принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6) предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) введение ограничений на использование общего имущества;
- 8) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Кооператива;
- 9) принятие решений о распределении дохода от хозяйственной (предпринимательской) деятельности Кооператива между членами Кооператива;
- 10) принятие решений о помещении свободных денежных средств на депозитные счета, в ценные бумаги или другие вложения (инвестиции);
- 11) принятие решений о страховании имущества Кооператива и общего имущества в многоквартирном доме;
- 12) избрание правления и Ревизионной комиссии (Ревизора);
- 13) утверждение годового финансово-хозяйственного плана (Сметы расходов и доходов) и отчета о его выполнении;
- 14) установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также размеров обязательных платежей, паевых и вступительных членских взносов для членов Кооператива и лиц, желающих вступить в Кооператив;
- 15) образование специальных фондов Кооператива, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта;
- 16) рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления, Ревизионную комиссию (Ревизора) Кооператива;
- 17) принятие и изменение по представлению правления Правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала, должностных инструкций, положения об оплате труда председателя правления, бухгалтера, управляющего, обслуживающего персонала;
- 18) определение размера оплаты труда председателя правления Кооператива и другим должностным лицам, вознаграждения председателю правления, членам правления, другим выбранным членам комиссий Кооператива;
- 19) утверждение отчетов правления, заключений Ревизионной комиссии (Ревизора). Заключение Ревизионной комиссии утверждается Общим собранием только после предоставления Ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления правлению Кооператива;
- 20) прием и исключение из членов Кооператива по представлению правления;
- 21) другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции Общего собрания членов Кооператива.

10.22. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления и председателя правления Кооператива.

10.23. Решение по вопросам, указанным в пунктах 10.21. 1) - 11) Устава Кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более трех четвертей членов Кооператива, присутствовавших на Общем собрании; по остальным вопросам решение Общего собрания членов Кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов Кооператива, присутствовавших на Общем собрании членов Кооператива;

10.24. Решения, принятые на Общем собрании членов Кооператива, должны быть доведены до сведения всех собственников помещений многоквартирного дома Кооператива (как членов, так и не членов Кооператива) в течение 10 дней со дня принятия этих решений. Выписки из протокола Собрания о принятых на нем решениях вывешиваются на информационных стендах в подъездах и в помещении правления.

10.25. Решения Общего собрания членов Кооператива, принятые в установленном порядке и в соответствии с Уставом Кооператива, являются обязательными для всех членов Кооператива, в том числе для членов Кооператива, отсутствовавших на Собрании и/или не принявших участия в обсуждении и голосовании на Собрании (независимо от причины).

10.26. Протокол Общего собрания членов Кооператива оформляется в течение 10 дней со дня проведения Собрания. Протокол Собрания подписывают председатель Собрания и секретарь Собрания. Протоколы Собраний заверяются печатью Кооператива и хранятся в его делах постоянно.

10.27. Копии протоколов Общих собраний членов Кооператива, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Кооператива по их требованию.

11. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА

11.1. **Правление Кооператива** (далее – **правление**) является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом, осуществляющим руководство текущей деятельностью Кооператива.

Правление подотчетно Общему собранию членов Кооператива и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Собрания.

11.2. Правление Кооператива в количестве не менее пяти человек избирается из числа членов Кооператива Общим собранием членов Кооператива сроком на два года.

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

11.4. В состав правления Кооператива не могут входить родственники членов правления Кооператива.

11.5. В состав правления Кооператива могут быть избраны старшие по подъездам.

11.6. Кандидатуры на выборы в правление может предлагать любой член Кооператива в письменной либо в устной форме на Собрании. Список всех кандидатов в правление, предлагаемый правлением и рассмотренный на его заседании, представляется членам Кооператива не менее чем за 10 дней до Собрания, на котором будут избираться члены правления.

11.7. При проведении отчетно-выборного Собрания Кооператива в заочной форме предложения по выдвижению кандидатов в члены правления Кооператива должны поступить в правление Кооператива не позднее, чем за 20 дней до объявленной даты проведения Общего собрания членов Кооператива. Информация о выдвижении кандидатов в правление Кооператива должна быть доведена до членов Кооператива путем вывешивания объявления в общедоступном месте или другим способом не позднее, чем за 30 дней до даты Собрания. Вместе с предложением о выдвижении кандидата в правление должно быть представлено письменное согласие кандидата на работу в правлении Кооператива. При отсутствии предложений от членов Кооператива в списки для голосования включаются только кандидаты, предложенные правлением.

11.8. Правление Кооператива избирает из своего состава председателя правления Кооператива. **Собрание вправе рекомендовать правлению кандидатуру председателя правления Кооператива.**

11.9. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

11.9.1. Соблюдение Кооперативом действующего законодательства и требований настоящего Устава;

11.9.2. Рассмотрение и представление на утверждение Собранию вопросов о принятии в члены Кооператива, а также вопросов о прекращении членства в Кооперативе;

11.9.3. Организация выполнения решений Общего собрания;

- 11.9.4. Контроль над своевременным внесением членами Кооператива и собственниками, не являющимися членами Кооператива, установленных Собранием платежей и взносов;
- 11.9.5. Составление годового финансово-хозяйственного плана, смет расходов и доходов, отчетов о финансовой деятельности (по исполнению смет) и представление их для утверждения Собранию;
- Использование средств Кооператива в соответствии с утвержденным Собранием бюджетом (Сметой);
- 11.9.6. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;
- 11.9.7. Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;
- 11.9.8. Принятие решений о найме и увольнении рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома;
- 11.9.9. Организация и проведение конкурсов по выбору организаций для управления, содержания, и ремонта (в том числе капитального) общего имущества;
- 11.9.10. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;
- 11.9.11. Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;
- 11.9.12. Рассмотрение и принятие решений о заключении других договоров на оказание услуг и договоров, связанных с хозяйственной деятельностью Кооператива;
- 11.9.13. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;
- 11.9.14. Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 11.9.15. Осуществление текущего надзора за техническим, санитарным, экологическим, противопожарным состоянием общего имущества;
- 11.9.16. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих Актов;
- 11.9.17. Установление фактов причинения вреда имуществу Кооператива и собственников помещений;
- 11.9.18. Разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членом Кооператива перечня работ по капитальному ремонту общего имущества Кооператива и расчета стоимости работ;
- 11.9.19. Проведение необходимых мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества Кооператива;
- 11.9.20. Реализация мероприятий по ресурсосбережению (снижение потерь тепла, воды и электроэнергии).
- 11.9.21. Созыв и организация проведения очередного ежегодного Собрания членом Кооператива, подготовка всех вопросов, внесенных в повестку дня Собрания, подготовка документов к Собранию;
- 11.9.22. Представление Собранию членом Кооператива предложений по размеру вступительных, дополнительных и других взносов и срокам их внесения;
- 11.9.23. Представление Собранию предложений по размеру целевых взносов, срокам их внесения и направлению их использования;
- 11.9.24. Подготовка проектов Положения о фондах Кооператива, Регламентов проведения Собрания, Регламентов деятельности правления, заседаний правления, Порядка принятия решений правления, других внутренних документов Кооператива, представление их Собранию для утверждения, подготовка изменений во внутренние документы Кооператива, принятые ранее Общим собранием членом Кооператива для последующего утверждения их Собранием;
- 11.9.25. Подготовка и представление отчета о работе правления Общему собранию членом Кооператива;
- 11.9.26. Рассмотрение предложений и заявлений членом Кооператива;

- 11.9.27. Создание общественных комиссий (санитарной, по водопотреблению, энергосбережению, конфликтной и др.);
- 11.9.28. Рассмотрение жалоб членов Кооператива, других собственников, членов их семей, нанимателей и арендаторов;
- 11.9.29. Представительство Кооператива во взаимоотношениях с третьими лицами;
- 11.9.30. Выдача членам Кооператива, полностью выплативших пай за квартиру, предоставленную Кооперативом, справок о выплаченном пае;
- 11.9.31. Выдача членам Кооператива и собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 11.9.32. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Кооператива;
- 11.9.33. Ведение списка (Реестра) членов Кооператива, собственников помещений в многоквартирном доме;
- 11.9.34. Учет членов Кооператива, собственников жилых помещений, имеющих право на получение льгот по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных и иных услуг, или нуждающихся в иных формах социальной поддержки;
- 11.9.35. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 11.9.36. Ведение делопроизводства, бухгалтерской, статистической и иной отчетности;
- 11.9.37. Хранение документов Кооператива в соответствии с установленными правилами хранения;
- 11.9.38. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на многоквартирный дом, а также учредительных и иных документов Кооператива вновь избранному правлению. В случае ликвидации Кооператива бухгалтерская и иная документация на многоквартирный дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Кооператива передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на Общем собрании собственнику помещения.
- 11.9.39. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.
- 11.10. Правление созывается председателем правления по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца. Если заседания правления проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично с указанием повестки дня, времени и места проведения заседания не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.
- Все заседания Правления открыты для посещения членами Кооператива и собственниками помещений, не являющимися членами Кооператива.
- 11.11. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения правления принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления. При равенстве голосов приоритетным является голос председателя правления. Решения правления оформляются протоколами, которые подписываются председателем правления и секретарем. В случаях, определяемых регламентом заседания правления (Порядком принятия решений правления), протокол подписывается всеми членами правления.
- 11.12. Правление имеет право распоряжаться средствами Кооператива, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке Сметой расходов Кооператива.
- 11.13. Правление имеет право распоряжаться имуществом Кооператива в соответствии с общим порядком и направлениями, определяемыми Общим собранием членов Кооператива и правлением;
- 11.14. Члены правления и председатель правления несут перед Кооперативом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Кооперативу убытки. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Кооперативу или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

11.15. Член правления, в том числе и председатель правления, выбывший из членов Кооператива по причине отчуждения права собственности на помещение или другим причинам, теряет право быть членом Правления.

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

11.17. Вакансии в правлении, возникающие по любой из причин, могут быть заполнены в любое время после возникновения такой вакансии по решению Собрания. Избранный таким образом член правления сохраняет полномочия до истечения срока полномочий избранного Собранием состава правления, в которое он вошел.

11.18. Решения правления доводятся до сведения членов Кооператива. Выписки из протоколов заседаний правления вывешиваются на информационных стендах в подъездах и помещении правления.

11.19. Протоколы заседаний правления оформляются в письменной форме в течение семи дней, подписываются председателем правления, заверяются печатью Кооператива и хранятся в делах Кооператива постоянно.

11.20. Копии протоколов заседаний правления Кооператива, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Кооператива по их требованию.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

12.1. **Председатель правления Кооператива** (далее - **председатель**) избирается правлением Кооператива из своего состава на срок работы правления Кооператива, определённый Уставом Кооператива. Председателем правления Кооператива не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

12.2. Председатель правления осуществляет следующие действия:

12.2.1. Обеспечивает выполнение решений Собрания, правления, руководит текущей деятельностью Кооператива, издает приказы, дает указания и распоряжения, которые обязательны для исполнения всеми должностными лицами Кооператива;

12.2.2. Организует работу правления;

12.2.3. Готовит для рассмотрения правлением с последующим утверждением Собранием проекты внутренних документов Кооператива (Правил внутреннего трудового распорядка, Положения об оплате труда работников Кооператива, Регламента работы правления, Порядка принятия им решений, Регламента работы образованных правлением комиссий и др.);

12.2.4. Председатель правления является хранителем печати Кооператива.

12.2.5. В пределах своей компетенции действует от имени Кооператива без доверенности, подписывает платежные и другие финансовые документы, договоры, в том числе договор управления на содержание и ремонт общего имущества, на поставку коммунальных ресурсов, на оказание коммунальных и иных видов услуг; открывает и закрывает счета в банках;

12.2.6. Контролирует своевременность и полноту оплаты налогов;

12.2.7. Представляет интересы Кооператива в суде, арбитражном суде, в органах власти и управления, а также в отношениях с физическими и юридическими лицами (третьими лицами);

12.2.8. Выдает от имени Кооператива доверенности, не требующие нотариального заверения;

12.2.9. Рассматривает предложения и заявления членов Кооператива;

12.2.10. Осуществляет иные полномочия, не подлежащие обязательному утверждению Собранием и правлением.

12.3. Исполнение указаний председателя правления Кооператива является юридической обязанностью должностных лиц.

12.4. Председатель правления Кооператива при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должен действовать в интересах Кооператива - добросовестно и разумно.

12.5. Председатель правления не вправе единолично принимать решения, обязательные для членов Кооператива.

12.6. Председатель правления Кооператива обязан обеспечить Ревизионной комиссии (ревизору) и/или аудитору свободный доступ ко всей документации, касающейся деятельности Кооператива.

12.7. По истечении установленного Уставом срока полномочий правления Кооператива, полномочия председателя правления Кооператива прекращаются.

12.8. Председатель правления может быть освобождён от исполнения своих обязанностей правлением или Собранием Кооператива:

- по личному заявлению (по собственному желанию), после сдачи по Акту Ревизионной комиссии подотчётных финансовых средств, материальных ценностей, документов и печати Кооператива,

- по решению правления или Собрания Кооператива, в случае самоуправных или корыстных действий, нанесших материальный ущерб Кооперативу; нарушения действующего законодательства РФ и Устава Кооператива.

12.9. Освобождённый от исполнения обязанностей председатель правления Кооператива остаётся членом правления Кооператива до истечения срока полномочий правления или решения Собрания Кооператива о выводе его из состава правления.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

13.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива Общее собрание Кооператива избирает **Ревизионную комиссию** (ревизора) на срок - три года. Ревизионная комиссия (ревизор) является постоянно действующим органом контроля Кооператива.

Члены Ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления Кооператива, а также занимать иные должности в органах управления Кооператива.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет Собрание.

Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

По решению Собрания для проверки может быть приглашен аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если этого требует действующее законодательство.

13.2 Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, избирает из своего состава председателя Ревизионной комиссии.

13.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже одного раза в год;

- проверяет деятельность правления, председателя правления и/или управляющего; годовой отчет и баланс;

- представляет Собранию заключение по бюджету (сметам), годовому отчету и размерам платежей и взносов;

- отчитывается перед Собранием о своей деятельности;

- при обнаружении финансовых нарушений созывает, в случае необходимости, внеочередное Собрание.

Ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности Кооператива.

Правление Кооператива и председатель правления Кооператива обязаны обеспечить Ревизионной комиссии (ревизору) и/или аудитору свободный доступ ко всей документации, касающейся деятельности Кооператива.

14. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

14.1. Прекращение деятельности Кооператива возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

14.2. При реорганизации права и обязанности Кооператива переходят к правопреемнику. Правопреемнику переходят также архив Кооператива.

14.3. Кооператив ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе:

- по решению Общего собрания членов Кооператива в случае физического уничтожения недвижимого имущества;

- в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Кооператива и объявлении о своем банкротстве;

- по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления в случае:

- 1) осуществления тех видов деятельности, для которых требуется лицензия, без надлежащего разрешения (лицензии);

- 2) осуществления деятельности, запрещенной законодательством, либо иными неоднократными и грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, либо противоречащей уставным целям Кооператива;

- по решению суда на основании требования кредиторов при неспособности удовлетворить требования кредиторов по оплате услуг, включая неспособность обеспечить обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды.

При ликвидации архив, дела и документы Кооператива передаются в установленном порядке в архив местной администрации, на территории которой расположен Кооператив.

14.4. При ликвидации Кооператива недвижимое и иное имущество (в том числе и денежные средства), оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяются в соответствии с долями участия (паями) членов Кооператива.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

15.1. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания членов Кооператива. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

15.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу могут быть оформлены Уставом в новой редакции. Устав Кооператива в новой редакции утверждается Общим собранием членов Кооператива и вступает в силу с момента государственной регистрации.

15.3 Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, второй – в правлении Кооператива.

Председатель Общего собрания членов ЖСК «Холмогоры»,

Председатель правления

ЖСК «ХОЛМОГОРЫ»

С.Н.Балашов

Секретарь Общего собрания

членов ЖСК «ХОЛМОГОРЫ»

А.Г.Шешкен