

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием членов  
ЖСК «БОРИСОВ»  
(протокол № 3/2016-о/с  
от 29 апреля 2016 г.)

194930АИ  
02.06.16.

**У С Т А В**

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА  
«БОРИСОВ»

(новая редакция)

Москва  
2016 г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив «БОРИСОВ», (полное наименование: Жилищно-строительный кооператив «БОРИСОВ», сокращенное наименование: ЖСК «БОРИСОВ») далее именуемый Кооператив создан в Железнодорожном районе г. Москвы решением общего собрания граждан, желающих вступить в Жилищно-строительный кооператив и утвержден решением Исполкома Железнодорожного районного Совета депутатов (протокол № 12/4 -52 от «18» марта 1981г.).

Граждане, вступившие в Кооператив, становятся членами Кооператива с момента государственной регистрации Устава Кооператива.

Жилищно-строительный кооператив внесен в общегородской реестр предприятий г.Москвы «01» июня 2000 года (свидетельство № 228.870), а также «03» февраля 2003 года Кооператив внесен в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1037700117070 (свидетельство № 228.870. .серия 77 № 007139321).

Новая редакция Устава утверждена Общим собранием членов Кооператива (протокол № 3/2016-о/с от 29 апреля 2016г.).

1.2. Место нахождения Кооператива (почтовый индекс) 125599, г. Москва, Маршала Федоренко ул., дом 4, корпус 1. Правление Кооператива расположено по вышеуказанному адресу.

1.3. Кооператив относится к потребительским кооперативам и осуществляет свою деятельность в соответствии с Законами Российской Федерации, настоящим Уставом, законодательством г. Москвы, и другими нормативными актами.

1.4. Кооператив является добровольным объединением Собственников, некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Кооператив вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь для достижения целей и задач, ради которых он создан.

1.5. Кооператив является юридическим лицом с момента государственной регистрации. Имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие необходимые реквизиты.

1.6. Кооператив может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие действующему законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, нести обязанности, представлять общие интересы его членов в государственных органах власти и управления, органах самоуправления.

1.7. Кооператив может выступать учредителем организаций и предприятий, деятельность которых способствует реализации и выполнению перечисленных в настоящем Уставе целей и задач, а также принимать активное участие в деятельности жилищных организаций и движений, в том числе в деятельности Московского союза жилищных и жилищно-строительных кооперативов «МоскоюзЖСК» (либо его правопреемника), делегируя ему полномочия вышестоящей организации в части, не противоречащей настоящему Уставу и уставу «МоскоюзЖСК».

1.8. Кооператив не имеет ограничения срока деятельности.

1.9. Государственные органы и органы местного самоуправления не вправе вмешиваться в хозяйственную и иную деятельность Кооператива, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1.10. Создание двух и более организационно-правовых форм в Кооперативе не допускается.

1.11. Кооператив отвечает по обязательствам в пределах принадлежащего ему имущества, на которое по законодательству Российской Федерации может быть обращено взыскание.

1.12 Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов.

1.13. Члены Кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его

обязательствам. Покрытие убытков по обязательствам Кооператива производится решением общего Собрания членов Кооператива, каждым Собственником в пределах невнесенной части дополнительного взноса.

1.14. Правовое положение Кооператива, порядок его деятельности, реорганизация и ликвидация, а также права и обязанности членов Кооператива определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными правовыми актами Российской Федерации, принятыми соответствующими государственными органами в пределах их полномочий, а также настоящим Уставом.

## **2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

2.1. Кооператив создан для удовлетворения потребностей членов Кооператива в жилье путем строительства многоквартирных домов за счет собственных и привлеченных средств, последующего управления этими домами, их содержания, ремонта, реконструкции и модернизации в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Предметом деятельности Кооператива являются:

2.2.1. Аккумулирование финансовых средств и материальных ресурсов членов Кооператива и собственников помещений многоквартирных домов, не являющихся членами Кооператива, для ведения уставной деятельности и выполнения решений общего собрания собственников помещений многоквартирных домов.

2.2.2. Организация финансирования и финансирование управления, содержания, ремонта, реконструкции и модернизации многоквартирных домов, в том числе прием платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, оплаты услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечения кредитов и займов.

2.2.3. Обеспечение своевременного поступления взносов, предназначенных для покрытия расходов по управлению, содержанию, ремонту, реконструкции и модернизации многоквартирных домов, обеспечение исполнения членами Кооператива и собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах.

2.2.4. Распоряжение взносами и заемными средствами, расходуемыми на управление, содержание, ремонт, реконструкцию и модернизацию многоквартирных домов, погашение задолженности по кредитам, оплату труда работников Кооператива.

2.2.5. Реконструкция и модернизация многоквартирных домов.

2.2.6. Управление многоквартирными домами.

2.2.7. Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах (конструкций многоквартирных домов, инженерных сетей и сооружений, а также иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах) путем самостоятельного осуществления функций строительных, ремонтно-эксплуатационных и иных организаций или привлечения подрядных организаций.

2.2.8. Обеспечение природоохранных мероприятий, а также надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.9. Содержание и благоустройство земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации благоустройства данных домов объектами, в случае если такой участок сформирован и ему присвоен кадастровый номер.

2.2.10. Организация обеспечения коммунальными и иными услугами, а также работами, соответствующими целям деятельности Кооператива, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими и другими организациями в интересах и за счет членов Кооператива и собственников помещений, не являющихся членами Кооператива, иных потребителей в домах Кооператива.

2.2.11. Заключение договоров:

– с собственниками помещений, не являющимися членами Кооператива, на предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных

домах;

– с членами Кооператива и с собственниками помещений, не являющимися членами Кооператива, на организацию предоставления коммунальных и иных услуг и работ в соответствии с п. 2.2.10 настоящего Устава.

Средства, полученные Кооперативом во исполнение обязательств по вышеуказанным договорам, считаются целевыми поступлениями.

Договоры на предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах с членами Кооператива не заключаются, данные услуги предоставляются и оплачиваются в силу членства в Кооперативе за счет членских взносов.

2.2.12. Представление законных интересов членов Кооператива и собственников помещений в судебных и государственных органах власти.

2.2.13. Представление интересов членов Кооператива и собственников помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Кооператива.

2.2.14. Реализация имущества, выполнение работ и оказание услуг осуществляются по ценам и тарифам, устанавливаемым органами управления Кооператива самостоятельно, кроме случаев, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

2.2.15. Иные виды деятельности, которые Кооператив вправе осуществлять в соответствии с действующим законодательством.

Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральным законом, Кооператив может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии) с момента его получения.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА**

#### **3.1. Кооператив вправе:**

3.1.1. В установленном порядке открывать счета в банках и иных кредитных организациях на территории Российской Федерации.

3.1.2. Устанавливать размеры вступительных, членских, целевых взносов, включая размеры платежей на управление, содержание, ремонт, реконструкцию, модернизацию многоквартирных домов и прилегающей территории.

3.1.3. Заключать гражданско-правовые договоры, необходимые для реконструкции, модернизации многоквартирных домов, в том числе договоры на разработку проектно-сметной документации.

3.1.4. Приобретать в собственность или арендовать необходимое оборудование, инвентарь, агрегаты и технические средства, а также иные товары, необходимые для деятельности Кооператива.

3.1.5. Пользоваться кредитами банков.

3.1.6. Организовывать собственную службу для управления многоквартирными домами, содержания и ремонта имущества Кооператива, общего имущества в многоквартирных домах, а также для уборки, благоустройства земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома.

3.1.7. Заключать от имени и за счет членов Кооператива и собственников помещений в домах Кооператива договоры на оказание коммунальных и иных услуг с организациями любой организационно-правовой формы, имеющими лицензии на осуществление соответствующих видов деятельности, если это предусмотрено законодательством.

3.1.8. Осуществлять от имени и за счет членов Кооператива и собственников помещений в домах Кооператива регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.).

3.1.9. Осуществлять страхование имущества Кооператива и общего имущества.

3.1.10. Выполнять работы и оказывать услуги своим членам по устанавливаемым Правлением Кооператива тарифам.

3.1.11. Списывать с баланса основные и оборотные фонды в случае их материального и морального устаревания.

3.1.12. Взыскивать в установленном порядке задолженности по уплате вступительных, членских, целевых взносов членов Кооператива, а также задолженности членов Кооператива, собственников помещений и иных потребителей в многоквартирных домах по оплате платежей на управление, содержание, ремонт, реконструкцию и модернизацию многоквартирных домов и прилегающей территории.

3.1.13. Предъявлять иски к членам Кооператива и собственникам помещений при неуплате последними обязательных взносов и платежей, установленных органами управления Кооператива, требовать полного возмещения причиненных убытков из-за невыполнения указанных обязательств в порядке, установленном гражданским законодательством.

3.1.14. Начислять и взимать неустойку (пени) при несвоевременном внесении платежей.

3.1.15. Предъявлять иски к членам Кооператива и собственникам помещений при нанесении ущерба общему имуществу, требовать полного восстановления причиненного ущерба в порядке, установленном гражданским законодательством.

3.1.16. Осуществлять иную деятельность, соответствующую целям и предмету деятельности Кооператива.

### **3.2. Кооператив обязан:**

3.2.1. При осуществлении уставной деятельности руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, г. Москвы и положениями настоящего Устава и иных внутренних документов Кооператива.

3.2.2. Обеспечить соблюдение членами Кооператива и членами их семей, а также собственниками, арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

3.2.3. Вести для каждого члена Кооператива и собственников помещений, не являющихся членами Кооператива, учет произведенных взносов и платежей.

3.2.4. Обеспечивать пользование расчетным счетом Кооператива для приема платежей нанимателями и арендаторами.

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

3.2.6. Выступать заказчиком работ и услуг по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) имущества, находящегося в общей долевой собственности. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

3.2.7. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Кооператива на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.2.8. Выдавать членам Кооператива и собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.2.9. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Кооператива и собственников помещений по распределению расходов, связанных со строительством, ремонтом и эксплуатацией многоквартирных жилых домов и комплекса в целом.

3.2.10. Представлять интересы членов Кооператива и собственников помещений в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

3.2.11. Пресекать в соответствии с законодательством действия третьих лиц, препятствующие реализации прав собственников на владение и пользование своим имуществом.

3.2.12. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.

3.2.13. Хранить документы Кооператива, в том числе:

- учредительные и бухгалтерские документы Кооператива;
- протоколы Общих собраний членов Кооператива, протоколы Ревизионной комиссии, протоколы Правления, приказы исполнительного органа Кооператива;
- документы, подтверждающие права Кооператива на принадлежащее ему

имущество;

- документы, касающиеся делопроизводства Кооператива;
- акты ревизионной проверки или заключения Ревизионной комиссии Кооператива, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Кооператива, решениями Общего собрания членов Кооператива и исполнительного органа Кооператива.

3.3. Кооператив хранит документы по месту нахождения своего исполнительного органа.

#### **4. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ**

4.1. Право на вступление в члены Кооператива имеют граждане, достигшие возраста 16 лет, и (или) юридические лица, получившие право собственности на жилые и нежилые помещения в зданиях Кооператива в порядке наследования или в результате вторичных сделок с недвижимым имуществом. Количество членов Кооператива не может быть менее пяти, но не должно превышать количество жилых помещений в зданиях Кооператива.

4.2. Члены Кооператива, полностью внесшие паевые взносы за жилые помещения в Кооперативе, становятся собственниками этих жилых помещений.

4.3. Правоустанавливающим документом на жилые и нежилые помещения в Кооперативе является справка о выплаченном пае установленного образца, подписанная Председателем Правления и главным бухгалтером Кооператива. Указанный документ используется для последующей регистрации права собственности на это помещение в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4. В случае если жилое помещение принадлежит нескольким собственникам, они могут принять решение о представлении своих интересов в Кооперативе одним из собственников по соглашению между ними.

4.5. Права и обязанности несовершеннолетних наследников выполняют их родители, усыновители, опекуны в установленном законом порядке.

4.6. Граждане и (или) юридические лица, ставшие собственниками жилых и (или) нежилых помещений в зданиях Кооператива в результате вторичных сделок и желающие стать членами Кооператива, подают в Правление Кооператива соответствующее заявление. К заявлению должна быть приложена копия документа, удостоверяющего право собственности на это помещение.

4.7. Заявление о приеме в члены Кооператива должно быть рассмотрено Правлением Кооператива в течение 30 дней и утверждено решением Общего собрания членов Кооператива. Вступающий признается членом Кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены Кооператива Общим собранием членов Кооператива.

4.8. Граждане и (или) юридические лица, приобретшие право собственности на жилые или нежилые помещения в Кооперативе и не желающие вступать в его члены, обязаны заключить с Кооперативом договор о совместной эксплуатации общего недвижимого имущества Кооператива, а также долевом участии в расходах по его содержанию, ремонту и других расходах, входящих в смету расходов Кооператива и утвержденных Общим собранием членов Кооператива, с подписанием обязательства по платежам. Отказ от заключения договора не освобождает собственника от выполнения обязанностей по оплате своей доли расходов.

4.9. Несоблюдение условий договора влечет за собой имущественную ответственность сторон.

4.10. Членство в Кооперативе прекращается в связи с:

- добровольным выходом члена Кооператива;
- исключением из членов Кооператива за нарушения, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации;

- ликвидацией Кооператива;
- ликвидацией юридического лица, являющегося членом Кооператива;
- утратой права собственности на жилое помещение;
- смертью собственника, являющегося членом Кооператива.

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

4.11. Собственнику, добровольно вышедшему из членов Кооператива, вступительный взнос не возвращается.

4.12. В случае переуступки собственником прав на свое имущество в доме он обязан подать заявление о выходе из Кооператива, а приобретший права может подать заявление о вступлении в Кооператив.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

### **5.1. Член Кооператива имеет право:**

5.1.1. Участвовать в деятельности Кооператива как лично, так и через представителя (члена семьи или лицо, имеющее оформленную в установленном порядке доверенность).

5.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления Кооператива.

5.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности, устраниению недостатков в работе органов управления Кооператива.

5.1.4. Получать информацию и копии документов, непосредственно затрагивающие права и законные интересы члена Кооператива, обратившегося в Правление Кооператива.

5.1.5. Получать доступ и знакомиться с информацией о деятельности Кооператива, Уставом Кооператива, внутренними документами Кооператива (положениями, регламентами и т.д.), отчетами Правления, Ревизионной комиссии и другой документацией в соответствии с действующим законодательством.

5.1.6. Производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения в установленном законом порядке, если они не нарушают целостности несущих конструкций дома и систем инженерных коммуникаций.

5.1.7. Сдавать внаем принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение в порядке, установленном законодательством с уведомлением Правления Кооператива о количестве проживающих по договору найма и сроках проживания.

5.1.8. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе, с предварительным уведомлением Правления Кооператива и представлением Правлению контрагента по сделке отчуждения.

5.1.9. Завещать свое имущество и осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

5.1.10. Осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

5.1.11. В любой момент выйти из Кооператива, подав соответствующее заявление в Правление Кооператива.

### **5.2. Член Кооператива обязан:**

5.2.1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство. Выполнять требования настоящего Устава, решения Правления и Общего собрания членов Кооператива.

5.2.2. Принимать участие в работе Общего собрания членов Кооператива, соблюдать технические, противопожарные и санитарные нормы, а также правила содержания дома и придомовой территории.

5.2.3. Обеспечивать уплату членских и других взносов и платежей, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, сохранением, текущим и капитальным ремонтом общего имущества Кооператива, пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в его собственности.

5.2.4. Своевременно вносить платежи за оказываемые жилищно-коммунальные услуги, целевые взносы и специальные сборы.

5.2.5. В случае просрочки указанных в настоящем пункте платежей уплачивать пени в размере, определяемом Общим собранием членов Кооператива или действующим законодательством.

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

5.2.7. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников и домовладельцев.

5.2.8. Обеспечивать доступ к частям жилого и нежилого помещения, объектам общего имущества, находящимся внутри помещений, в случае необходимости их осмотра при обслуживании, капитальном ремонте, необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или для предотвращения возможного ущерба общему имуществу.

5.2.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членом Кооператива (собственником помещения) или лицом, проживающим с ним совместно, либо другими лицами, занимающими помещение члена Кооператива (собственника помещения) по договору найма.

5.2.10. Использовать жилые помещения только для проживания, а нежилые – по их назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом или решением Общего собрания членов Кооператива.

## **6. ИМУЩЕСТВО В КООПЕРАТИВЕ. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ**

6.1. В Кооперативе различаются три вида имущества: имущество, находящееся в частной собственности; имущество, находящееся в общей долевой собственности; имущество, находящееся в собственности Кооператива как юридического лица.

### **6.2. Имущество, находящееся в частной собственности**

6.2.1. Имущество находится в частной собственности собственников (граждан, юридических лиц), полностью внесших свой паевой взнос за квартиру или иное помещение, а также приобретших право собственности на основании договоров купли-продажи, дарения, мены или наследования и иной сделки об отчуждении этого имущества.

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

### **6.3. Имущество, находящееся в общей долевой собственности**

6.3.1. Общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности, являются межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также

электрощитовые в 1 и 2 корпусе, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположены здания Кооператива.

6.3.2. Доля мест общего пользования собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна находящейся в его собственности жилой площади. Места общего пользования в коммунальной квартире являются общедолевой собственностью собственников этой квартиры.

6.3.3. Право собственности каждого собственника на долю в общей долевой собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на жилое помещение, принадлежащее этому собственнику.

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

6.3.5. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за

услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

6.3.6. По решению Общего собрания членов Кооператива общее имущество может быть передано в пользование третьим лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов других собственников Кооператива.

6.3.7. Собственники несут бремя расходов по содержанию принадлежащего им имущества.

6.3.8. Неиспользование владельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах.

#### 6.4. Имущество, находящееся в собственности Кооператива как юридического лица

6.4.1. Недвижимое имущество, находящееся в собственности Кооператива как юридического лица, может состоять из жилых и нежилых помещений, а также земельных участков.

6.4.2. Средства Кооператива, состоящие из:

- вступительных взносов;
- членских взносов;
- взносов собственников, не являющихся членами Кооператива, на управление общим имуществом в многоквартирных домах;
- обязательных платежей;
- резервных отчислений на непредвиденные расходы;
- платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества;
- доходов от хозяйственной деятельности Кооператива; направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Кооператива;
- бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Кооперативу в установленных законодательством Российской Федерации случаях;
- доходов в виде процентов (дивидендов), получаемых по вкладам, акциям, облигациям и иным ценным бумагам;
- доходов от использования имущества Кооператива;
- дополнительных взносов на покрытие кредиторской задолженности;
- прочих не запрещенных законом поступлений;
- имущественных прав (интеллектуальные права, права требования и т.п.).

6.4.3. Правление может формировать на базе имущества Кооператива фонды Кооператива, порядок формирования и использования которых регламентируется Положением о фондах Кооператива, в том числе:

6.4.3.1. Резервный фонд, который формируется за счет резервных отчислений в целях обеспечения непредвиденных расходов и покрытия возможных убытков Кооператива.

6.4.3.2. Фонд обеспечения текущей деятельности Кооператива, который формируется за счет вступительных, членских взносов членов Кооператива, взносов собственников, не являющихся членами Кооператива, на совместное управление общим имуществом, доходов от хозяйственной деятельности Кооператива, доходов в виде процентов (дивидендов), получаемых по вкладам, акциям, облигациям и иным ценным бумагам, прочих не запрещенных законом поступлений. Фонд используется для содержания аппарата Кооператива и на покрытие расходов, связанных с осуществлением Кооперативом предусмотренной настоящим Уставом деятельности в соответствии со сметой расходов на текущую деятельность.

6.4.3.3. Фонд капитального ремонта, который формируется за счет платежей

собственников на проведение капитального ремонта.

6.4.7. Собственники помещений оплачивают содержание и ремонт общего имущества, управление им, другие эксплуатационные расходы пропорционально общей площади принадлежащих им помещений.

6.4.8. Обязательные платежи за оказанные жилищно-коммунальные услуги выплачиваются не позднее 10-го числа месяца, следующего за текущим, в размерах, установленных Общим собранием членов Кооператива и законодательством Российской Федерации. Расчетным периодом для оплаты услуг является один календарный месяц.

6.4.9. Пени за несвоевременное внесение всех видов платежей начисляются за каждый день просрочки в размере, определяемом Общим собранием членов Кооператива или действующим законодательством Российской Федерации, и вносятся после их расчета Кооперативом вместе с очередным платежом.

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

6.5. Имущество, находящееся в собственности Кооператива как юридического лица, не может быть востребовано собственниками, кроме случая ликвидации Кооператива.

6.6. Размер членских взносов и взносов собственников, не являющихся членами Кооператива, на управление общим имуществом многоквартирных домов, пропорциональный общей площади (в квадратных метрах) жилых и нежилых помещений, находящейся в личной собственности собственников, ежегодно утверждается на Общем собрании членов Кооператива в объеме сметы расходов на текущую деятельность Кооператива.

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

## **7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ**

7.1. Органами управления Кооператива являются:

7.1.1. Общее собрание членов Кооператива.

7.1.2. Конференция (общее собрание уполномоченных членов Кооператива вместо Общего собрания членов Кооператива).

7.1.3. Правление Кооператива и Председатель Правления Кооператива.

7.2. Высшим органом управления Кооператива является Общее собрание его членов (далее – Собрание).

7.3. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляется Правлением Кооператива во главе с Председателем Правления Кооператива.

7.4. Контроль за работой Правления Кооператива, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Собраний осуществляется Ревизионная комиссия (ревизор). В случае отсутствия Ревизионной комиссии деятельность Правления Кооператива может быть проверена аудиторской организацией.

## **8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ КООПЕРАТИВА**

8.1. 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 Российской Федерации. Член кооператива вправе участвовать в общем собрании членов кооператива как лично, так и через своего представителя. Один представитель может представлять не более двух членов кооператива в кооперативе с числом членов кооператива до пятисот человек и не более пяти членов кооператива в кооперативе, число членов которого составляет пятьсот человек и более.

Представители членов кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их надлежащие полномочия. Доверенность, выданная представителю члена кооператива, должна содержать сведения о представляемом и представителе (имя, место жительства, паспортные данные или данные других документов, удостоверяющих их личность) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или должна быть нотариально удостоверена.

8.2. Каждый член Кооператива обладает на Собрании одним голосом.

8.3. Годовое собрание членов Кооператива (Конференция) созывается Правлением Кооператива не позднее чем через 90 дней после окончания финансового года.

Внеочередное Собрание (Конференция) 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 (Конференции) на Собрании (Конференции) обязательно.

8.4. Собрание (Конференция) может проводиться:

- в очной форме (совместное присутствие членов Кооператива);
- посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений членов Кооператива в установленный срок в место, указанное в сообщении о проведении Собрания;
- в форме заочного голосования.
- в форме конференции, проводимой в очном или заочном виде.

8.5. Собрание (Конференция), проводимое в форме очно-заочного и заочного голосования, вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции Собрания.

8.6. Голосование по вопросам повестки дня на очном Собрании (Конференции) может осуществляться путем принятия членами Кооператива решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

8.6.1. Голосование по вопросам повестки дня Собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений членов Кооператива по вопросам, поставленным на голосование.

8.6.2. Голосование по вопросам повестки дня Собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Кооператива по вопросам, поставленным на голосование.

8.7. Уведомление о проведении Собрания вывешивается в доступном для обозрения месте (на информационной доске в каждом подъезде). не позднее чем за 10 дней до даты проведения Собрания. Кооператив не несет ответственности за не уведомление члена Кооператива, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения Собрания и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

В уведомлении и объявлении о проведении Собрания указываются:

- по чьей инициативе созывается Собрание;
- дата и место проведения Собрания;
- повестка дня Собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на Собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться.

Дополнение к повестке дня может быть представлено в письменном виде до окончания регистрации и проголосовано до утверждения повестки дня и регламента Собрания.

8.8. Каждый член Кооператива участвует в Собрании с правом решающего голоса в соответствии с пунктом 8.2 настоящего Устава.

Член Кооператива (собственник помещения) может письменно делегировать свое право голоса на Собрании доверенному лицу – представителю. Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским

кодексом Российской Федерации: доверенность составляется в письменной форме и удостоверяется Председателем Правления или нотариально.

8.9. Собрание правомочно, если на нем присутствуют (приняли участие в голосовании) более пятидесяти процентов членов Кооператива и (или) их представителей.

В случае отсутствия кворума Правление назначает новую дату и время проведения Собрания.

Вновь назначенное Собрание может быть созвано не ранее чем через 2 и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося Собрания.

8.10. Собрание ведет Председатель Правления или его заместитель. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа Собрание ведет председатель Собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на Собрании членов Кооператива и (или) их уполномоченных представителей. В случае если Собрание является внеочередным, созванным по инициативе членов Кооператива или Ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, и уведомленные должным образом Председатель и (или) члены Правления на него не явились, Собрание проводится в их отсутствие в общепринятом порядке.

8.11. Решение на вновь собранном Собрании принимается простым большинством голосов, не зависимо от количества присутствующих, а по вопросам, указанным в п. 8.20 настоящего Устава- более  $\frac{3}{4}$  членов Кооператива (уполномоченных), присутствующих на таком собрании. Решения общего собрания Кооператива опубликовываются на сайте Кооператива, а также на информационном стенде в помещении правления.

8.12. Решения Собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, являются обязательными для всех членов Кооператива, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Кооператива.

8.13. На Собрании (Конференции) вправе присутствовать и выступать собственники помещений, не являющиеся членами Кооператива, без права решающего голоса.

8.14. Уполномоченные представители членов Кооператива, участвующие в Конференции, избираются из числа членов Кооператива. Количество уполномоченных представителей устанавливается исходя из общего количества членов Кооператива, но не менее 20 человек.

Выбор уполномоченных представителей производится открытым волеизъявлением тех членов Кооператива, чьи интересы представляют уполномоченные представители.

Уполномоченный представитель может представлять неограниченное число членов Кооператива. Полномочия оформляются доверенностью в письменной форме и удостоверяются Председателем Правления.

8.15. Уполномоченные представители членов Кооператива, избранные для участия в Конференции, голосуют количеством голосов, равным количеству голосов членов Кооператива, которые их уполномочили.

8.16. В случае если по каким-либо причинам члены Кооператива не выбрали своего уполномоченного представителя, такие члены Кооператива вправе участвовать в работе Конференции с правом одного голоса.

8.17. Конференция уполномоченных представителей членов Кооператива вправе принимать решения, если на заседании присутствуют уполномоченные представители членов Кооператива (члены Кооператива), обладающие более 50% голосов членов Кооператива.

8.18. К исключительной компетенции Собрания (Конференции) относится решение следующих вопросов:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Кооператива, принятие новой редакции Устава;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Кооператива;
- 3) принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 4) принятие решения об использовании системы или иных информационных систем

при проведении Собрания в форме заочного голосования;

5) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Кооператива;

6) принятие решений о помещении свободных денежных средств на депозитные счета, в ценные бумаги или другие вложения (инвестиции);

7) принятие решений о страховании имущества Кооператива и общего имущества в многоквартирном доме;

8) избрание Правления и Ревизионной комиссии (ревизора);

9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана (сметы расходов и доходов) и отчета о его выполнении;

10) установление размеров обязательных платежей за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений; обязательных платежей и членских взносов для членов Кооператива;

11) образование специальных фондов Кооператива, в том числе резервного фонда, фонда обеспечения текущей деятельности Кооператива, фонда капитального ремонта;

12) рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя Правления, Ревизионной комиссии (ревизора);

13) определение размера вознаграждения Председателя Правления, членов Правления, других выбранных членов комиссий Кооператива;

14) утверждение отчетов Правления, заключений Ревизионной комиссии (ревизора). Заключение Ревизионной комиссии утверждается Собранием (Конференцией) только после предоставления Ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления Правлению Кооператива;

15) утверждение штатного расписания Кооператива;

16) прием и исключение из членов Кооператива по представлению Правления;

17) утверждение порядка покрытия убытков Кооператива;

18) другие вопросы, отнесенные действующим законодательством Российской Федерации к компетенции Собрания (Конференции).

8.19. Собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления.

8.20. Решения по вопросам, предусмотренным подпунктами 1)–4) п. 8.18 настоящего Устава, принимаются квалифицированным большинством в 3/4 голосов от общего числа голосов членов Кооператива, присутствующих на Собрании (Конференции), по остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов присутствующих на Собрании (Конференции) членов Кооператива.

8.21. При отсутствии на Собрании (Конференции), признаваемом по настоящему Уставу правомочным, квалифицированного большинства голосов в числе присутствующих на нем членов Кооператива решение может быть принято путем письменного опроса (поименного голосования путем опроса мнений) членов Кооператива. В этом случае голосование («за», «против», «воздержался») подтверждается подписью голосовавшего под текстом проекта решения, ранее утвержденного Правлением и заверенного печатью. Текст проекта решения должен быть приведен на каждом листе подписей, каждый лист должен удостоверяться подписью Председателя Правления и печатью Кооператива. Организация поименного голосования производится Правлением.

8.22. Результаты голосования, проведенного в соответствии с настоящим Уставом, являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирных домах во всех случаях, в том числе и для тех членов Кооператива, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

8.23. Никакие другие опросы членов Кооператива по вопросам уставной деятельности, относящиеся к компетенции Собрания или Правления, не согласованные с Правлением или проводящиеся самовольно инициативной группой или любым домовладельцем, как и решения, принятые на основании таких опросов, не имеют юридической силы и не подлежат исполнению.

## 9. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА

9.1. Правление Кооператива – постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган, избирается из числа членов Кооператива Собранием сроком на два года в количестве не менее 7 человек. Правление Кооператива из своих членов избирает Председателя Правления сроком на два года.

9.2. Заседания Правления созываются Председателем Правления Кооператива по собственной инициативе или по требованию не менее двух членов Правления не реже одного раза в квартал. Заседание Правления Кооператива считается состоявшимся, если на нем присутствовало не менее пятидесяти процентов членов Правления.

9.3. Решения Правления принимаются простым большинством присутствующих, за исключением случаев, когда утверждаются внутренние положения Кооператива. Для утверждения внутренних положений Кооператива необходимо решение, принятое двумя третями всех членов Правления.

9.4. Правление Кооператива осуществляет следующие полномочия:

9.4.1. Принимает и рассматривает заявления о приеме в члены Кооператива, решает вопросы о прекращении членства в Кооперативе, кроме случаев, когда разрешение данного вопроса отнесено законодательством к компетенции Собрания.

9.4.2. Представляет Собранию предложения по размеру вступительных, дополнительных, членских и иных взносов и срокам их внесения.

9.4.3. Определяет порядок покрытия убытков Кооператива.

9.4.4. Планирует хозяйственную и финансовую деятельность Кооператива.

9.4.5. Руководит текущей деятельностью Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных Уставом к исключительной компетенции Собрания и компетенции Председателя Правления.

9.4.6. Контролирует правильность расходования средств Кооперативом.

9.4.7. Созывает Собрание, готовит документы к Собранию.

9.4.8. Утверждает и представляет Собранию планы работ для осуществления уставной деятельности Кооператива, контролирует выполнение принятых решений.

9.4.9. Рассматривает предложения и заявления членов Кооператива.

9.4.10. Избирает из своего состава Председателя Правления и в случае необходимости досрочно прекращает его полномочия.

9.4.11. Утверждает и вносит изменения в Положение о порядке оплаты членами Кооператива обязательных и иных платежей, а также другие внутренние документы Кооператива, за исключением документов, утверждение которых входит в исключительную компетенцию Собрания.

9.4.12. Представляет на утверждение Собрания штатное расписание Кооператива.

9.4.13. Осуществляет подготовку и представление Собранию отчета о работе Правления.

9.4.14. Осуществляет иную деятельность, не входящую в исключительную компетенцию Собрания.

9.5. Лица, избранные в состав Правления, могут переизбираться неограниченное число раз. По решению Собрания полномочия любого члена (всех членов) Правления могут быть прекращены.

9.6. В случае поступления в Правление Кооператива заявления от члена Правления Кооператива о выходе из состава Правления Кооператива, Правление Кооператива вправе проводить заседания Правления Кооператива без члена Правления Кооператива, подавшего такое заявление.

9.7. Решения Правления Кооператива являются правомочными, если в составе Правления Кооператива продолжают работать более половины от ранее избранного состава Правления Кооператива. При проведении Собрания должны быть утверждены выход членов Правления Кооператива и доизбрание новых членов Правления Кооператива. В этом случае срок полномочий Правления Кооператива продолжается с момента избрания первого состава Правления Кооператива.

9.8. В случае выхода из состава Правления Кооператива более половины его членов оставшиеся члены Правления Кооператива должны созвать внеочередное Собрание. В этом случае срок работы Правления Кооператива исчисляется с момента принятия решения об избрании нового состава Правления внеочередным Собранием.

## **10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ**

10.1. Председатель Правления Кооператива является руководителем Правления Кооператива и осуществляет следующие действия:

10.1.1. Без доверенности выступает от имени Кооператива, подписывает финансовые документы, открывает и закрывает счета Кооператива в банках, выдает доверенности.

10.1.2. Издает распоряжения, приказы, обязательные для исполнения штатными сотрудниками Кооператива.

10.1.3. Принимает на работу и увольняет штатных сотрудников Кооператива.

10.1.4. Разрабатывает штатное расписание Кооператива, а также размеры должностных окладов штатных работников Кооператива и представляет их на рассмотрение Правления Кооператива.

10.1.5. Распоряжается имуществом Кооператива в соответствии с общим порядком и направлениями, определяемыми Собранием и Правлением.

10.1.6. С согласия Правления Кооператива, выраженного в протоколе заседания Правления Кооператива, заключает договоры от имени Кооператива.

10.1.7. Организует выполнение решений Собрания и Правления Кооператива.

10.1.8. Рассматривает предложения и заявления членов Кооператива.

10.1.9. Осуществляет иную деятельность, не входящую в исключительную компетенцию Собрания и Правления Кооператива.

10.2. Председатель Правления Кооператива может иметь заместителей. Заместители Председателя Правления Кооператива утверждаются решением Правления по представлению Председателя Правления Кооператива из числа членов Правления Кооператива.

## **11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ**

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Собранием для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива, проводит проверку деловых бумаг, оправдательных документов, хозяйственных операций, бухгалтерского учета и отчетности, сохранности кооперативного имущества, поступления и расходования материальных ценностей и денежных средств, состояния расчетов по оплате труда и с другими организациями, отчитывается перед Собранием и представляет заключение по итогам проверки. Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет контроль за своевременным и правильным рассмотрением Председателем Правления жалоб и заявлений членов Кооператива.

11.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Собранием сроком на два года.

11.3. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя Ревизионной комиссии.

11.4. Ревизионная комиссия (ревизор) в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности Кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности Кооператива. Повторная проверка финансово-хозяйственной деятельности за уже проверенный период, результаты которой были утверждены Собранием, не допускается, за исключением случаев, когда решение о проведении повторной проверки принято внеочередным Собранием.

11.5. Ревизионная комиссия (ревизор) в случае необходимости вправе требовать созыва внеочередного Собрания.

11.6. В состав Ревизионной комиссии одновременно не могут входить супруги, родители, дети, внуки, родные братья и сестры и их супруги

11.7. Член Ревизионной комиссии (ревизор) не может одновременно занимать должности в других органах управления Кооператива.

## **12. ОРГАНИЗАЦИЯ, ОПЛАТА И ДИСЦИПЛИНА ТРУДА**

12.1. Все работы в Кооперативе выполняются его членами или работниками на основе гражданско-правовых или трудовых договоров и оплачиваются в порядке и размерах, определяемых в соответствии с утвержденной Собранием сметой, штатным расписанием Кооператива, фондом заработной платы и размерами должностных окладов штатных работников Кооператива.

12.2. Продолжительность и распорядок рабочего дня в Кооперативе, порядок предоставления времени отдыха и другие вопросы деятельности работников Кооператива регулируются правилами внутреннего распорядка и законодательством Российской Федерации.

12.3. Все работы в Кооперативе осуществляются с соблюдением установленных правил и норм пожарной безопасности, требований норм экологии и производственной санитарии.

12.4. Поощрение членов Кооператива и работников, состоящих в трудовых отношениях с Кооперативом, производится Председателем Правления по решению правления в порядке и на условиях, установленных в Положении о материальном стимулировании, утвержденном Собранием.

## **13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

13.1. При реорганизации Кооператива в соответствии с действующим законодательством все документы (финансово-хозяйственные и др.) передаются правопреемнику.

13.2. Кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Председатель Правления ЖСК «БОРИСОВ»

И.Н. Сигачева

Секретарь общего собрания ЖСК «БОРИСОВ»

.Л.Л. Ахметзиганова

Члены счетной комиссии ЖСК «БОРИСОВ»

К.М. Поляк

Г.А. Шигаева

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 16 (шестнадцать) листа.

Председатель правления  
ЖСК «БОРИСОВ»

Сигачев М.Н.



Лицевая сторона ИФНС России № 46  
г. г. Москва

09 ИЮН 2016

1037700117070  
716 94 47 978 644

БЕЛЕНКО Л.Н.

ГИТИС

Документ, удостоверяющий факт регистрации  
в реестре налогового органа

Федеральная налоговая служба  
Федеральной налоговой службы  
г. г. Москва

140904018820

140904018820