

«УТВЕРЖДЕНО»  
Решением Общего собрания пленов  
жилищного кооператива «АВИАТОР»  
г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, 20/2  
Протокол №1 от 11.11.2007 г.



**УСТАВ**  
**жилищного кооператива**  
**«АВИАТОР»**  
**(новая редакция)**

г. Ставрополь  
2007 год

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищный кооператив «АВИАТОР», далее именуемый «Кооператив» создан в результате реорганизации жилищно-строительного кооператива «АВИАТОР», утвержденного решением исполкома Октябрьского районного Совета народных депутатов №101 от 18 апреля 1973 года и внесенной записи в Единый государственный реестр юридических лиц № 1072635023768, выданной Инспекцией ФНС России по Промышленному району г.Ставрополя от 26 ноября 2007 года (ИНН 2635107871), решением Общего собрания Кооператива с целью приведения в соответствие с действующим законодательством РФ учредительных документов жилищно-строительного кооператива «АВИАТОР». Кооператив является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные отношения.

1.2. Место нахождения Кооператива: г.Ставрополь, ул.50 лет ВЛКСМ, 20/2. По данному адресу располагаются исполнительные органы Кооператива.

1.3. Кооператив является некоммерческой организацией, созданной в форме специализированного потребительского кооператива – жилищного кооператива.

1.4. Полное наименование Кооператива на русском языке: Жилищный Кооператив «АВИАТОР», сокращенное наименование: ЖК «АВИАТОР».

1.5. Кооператив создается без ограничения срока деятельности. Срок деятельности Кооператива может быть ограничен законодательством РФ.

1.6. Кооператив является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печать со своим наименованием на русском языке, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.7. Кооператив может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущество и осуществлять права, нести обязанности, представлять общие интересы членов Кооператива в государственных органах и органах местного самоуправления.

1.8. Кооператив отвечает по своим долгам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам по его обязательствам и преемства неисполненной части дополнительного взноса из членов Кооператива.

1.9. Кооператив создан и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

## 2. ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

2.1. Целями Кооператива являются:

- содержание и сохранение дома, его помещений и коммунальи согласованное совместно реализация прав членов по владению и эксплуатации помещений и общего имущества дома;

- распределение между членами Кооператива обязанностей по возмещению соответствующих издержек;

- защита прав и законных интересов членов в государственных органах власти и органах местного самоуправления.

2.2. Кооператив осуществляет следующие виды хозяйственной деятельности:

- ремонтно-эксплуатационное обслуживание дома и его общих коммунальи и коммунальи помещений дома;

- сдачу в аренду, ином, либо продажа движимого и недвижимого имущества, принадлежащего в собственности

строительству дополнительных помещений и объектов общего имущества.

### 3. ЧЛЕНСТВО

3.1 Членами Кооператива являются физические лица, собственники помещений в здании.

3.2 Членство в Кооперативе возникает у собственников помещений с момента регистрации.

3.3 Все лица, приобретающие квартиры в Кооперативе, становятся его членами немедленно после возникновения у них права на помещение.

3.4 Если помещение в Кооперативе принадлежит нескольким собственникам на правах общей (долевой) собственности, то они выступают в Кооперативе как один член собственников жилья.

3.5 В случае смерти собственника помещения и отсутствия у него наследников по закону и по завещанию, помещение переходит в собственность Кооператива.

### 4. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

4.1 Члены Кооператива владеют на правах частной собственности помещениями, являясь одновременно участниками долевой собственности на общее имущество.

4.2 Каждое помещение члена Кооператива состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом, потолком данного помещения. Двери и окна помещений, выходящие на общее имущество членов Кооператива, являются частью помещений.

4.3 Элементы благоустройства, находящиеся в указанных границах, включая любое обогревательное оборудование, электрические переключатели, проводы, трубы, телефонные или электрические розетки, служащие исключительно или нужд данного помещения, является его частью.

4.4 В состав помещения не входят несущие стены или любые другие конструкции и оборудование, находящиеся частично внутри, частично вне указанных границ помещения.

4.5 Общее имущество находится в общей долевой собственности членов Кооператива и используется членами собственников жилья в соответствии с его назначением на условиях общего владения.

4.6 Общее собрание может принять решение о передаче объектов общего имущества в пользование какому-либо лицу или лицам.

### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

5.1 Кооператив имеет право:

5.1.1. Определять бюджет на год, включая расходы на эксплуатацию и ремонт общего имущества, взносы в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные настоящим Уставом цели.

5.1.2. Устанавливать на основе принятого бюджета размеры платежей, взносов членов Кооператива.

5.1.3. Владеть в собственности помещения в Кооперативе.

5.1.4. Передавать по договорным условиям материальные и денежные средства лицам, выполняющим для работы и предоставляющим услуги;

5.1.5. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, сдывать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, и также ссужать их с баланса Кооператива, если они изношены или морально устарели.

5.1.6. Заключать договоры на управление и(или) обслуживание общего имущества.

5.1.7. Предоставлять в пользование объекты общего имущества какому-либо лицу или лицам.

5.1.8. В соответствии с градостроительными нормами и правилами надстраивать, перестраивать объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Кооператива.

5.1.9. Осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках.

5.1.10. Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям Кооператива.

5.2. Права Кооператива по исполнению собственниками своих обязанностей.

5.2.1. При неуплате членами Кооператива обязательных платежей, а также иных общих расходов и взносов, Кооператив имеет право предъявить в свои часам Кооператива иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату общих расходов и взносов (в том числе и в судебном порядке).

5.2.2. Оплата всех расходов, связанных с взысканием долга или прекращением подачи коммунальной услуги и ее последующим возобновлением производится за счет члена Кооператива, допустившего задолженность.

5.3. Кооператив обязан

5.3.1. Обеспечивать выполнение устава Кооператива.

5.3.2. Обеспечивать выполнение всеми членами Кооператива их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества Кооператива.

5.3.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Кооперативе. В отношении системы холодного водоснабжения и отопительной системы Кооператив обеспечивает надлежащее техническое состояние внутридомовых задвижек и труб, выходящих в подпольных помещениях дома по квартирей на стояках, идущих в квартиры.

5.3.4. Пресекать действия третьих лиц, превяствующих реализацию прав членами Кооператива принадлежащей ему собственности.

### 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

6.1. Член Кооператива имеет право

6.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Кооператива распоряжаться принадлежащим ему на правах собственности помещением.

6.1.2. Участвовать в управлении Кооператива лично или поре своего представителя.

6.1.3. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Кооператива.

6.1.4. Передавать нанимателю или арендатору помещения как своему представителю в Кооперативе свои права и обязанности, за исключением права ассоциирования по вопросам изменений Устава кооператива и вопросов, связанных с деятельностью Кооператива. В случае невыполнения нанимателем обязанностей члена Кооператива, ответственность перед Кооперативом, несет собственник помещения.

6.1.5. Проводить любые усовершенствование внутри своего помещения, если они не нарушают целостности несущих конструкций дома и систему инженерных коммуникаций, что должно быть подтверждено проектной документацией и разрешением органов архитектуры и градостроительства.

6.2. Член Кооператива обязан

6.2.1. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания и органов Кооператива.

6.2.2. В установленном порядке вносить обязательные платежи за пользование помещением, включая на содержание и ремонт общего имущества, а также платежи за капремонт и прочие, установленные общим собранием Кооператива.

6.2.3. Содержать находящиеся в его собственности помещения и оборудование внутри этого помещения в надлежащем состоянии, осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

6.2.4. При наличии в полуподвальном помещении дожа и кладовке части Кооператива вентиля холодной воды, отопительной системы или иного запорного оборудования, переключателей и т.д., информацию о таком оборудовании вывесить на двери кладовки с указанием владельца, находящегося в кладовке оборудования и номером квартир, на которое оно действует.

6.2.5. Содержать кладовку в полуподвальном помещении в надлежащем санитарном состоянии, не затруднять доступ к коммуникациям внутри кладовки.

6.2.6. Возместить Кооперативу и его членам ущерб причиненный в результате эксплуатации принадлежащего ему помещения, в том числе и результате затопления внутри помещений соседних коммуникаций, независимо от причин их возникновения.

6.2.7. Не допускать загромождения личными вещами проходов в полуподвальных помещениях.

6.2.8. Не допускать повреждение потолка здания, нанесения различных надписей как снаружи, так и внутри здания, а также уничтожение зеленых насаждений. Восстановление повреждений осуществляется за счет средств родителей-членов Кооператива.

6.2.9. После оформления в собственность квартиры, ее покупки или получения по наследству, в виде дарения, представить в Правление Кооператива копию документа на право владения.

6.2.10. По требованию правления или старшего по подъезду, представить полную и достоверную информацию о прописанных, а также проживающих в квартире лицах.

6.3. При сдаче квартиры в аренду и при ее продаже член Кооператива обязан согласовать соответствующий договор с председателем правления, если иное не предусматривается решением общего собрания.

6.4. При продаже квартиры ее владельцем обязан:

6.4.1. Привести в порядок кладовку, сдать ключи от нее в Правление, ликвидировать все долги Кооперативу и ознакомить покупателя с Уставом.

6.4.2. Совместно с покупателем представить в Правление гарантийное обязательство о непрерывности ежемесячных платежей за квартиру.

6.5. Члены Кооператива, проживающие в одном подъезде, совместно обязаны:

6.5.1. Обеспечивать санитарное состояние внутри подъездного помещения, при необходимости ремонтировать его за свой счет.

6.5.2. Поддерживать в исправном состоянии, при необходимости ремонтировать и заменять трубы водоснабжения и отопления, идущие от квартир по внешней (внешнеочислительно) в полуподвальном помещении, а также канализационные стояки от квартир до полуподвального помещения. Финансирование работ по замене труб осуществляется владельцами квартир, связанных стояками.

6.5.3. Поочередно выполнять обязанности старшего по подъезду, на срок не превышающий договоренности.

6.5.4. Возместить ущерб от устранения аварии при застревании канализации, если установлено, что засорение произошло по вине проживающих в данном подъезде.

## 7. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО

7.1. Средства Кооператива состоят из:

7.1.1. Обязательных платежей членов Кооператива за пользование помещением. При обязательном пользовании учитываются как прописанные, так и проживающие без прописки в квартире лица. Платежи получают только прописанные в квартире.

7.1.2. Платежи от Правления Кооперативом, эксплуатационно и ремонт общего имущества, а также членские взносы, решаемые общим собранием Кооператива. Член Кооператива не может отказаться от внесения взносов по причине длительного не пользования помещением, а также отказать от внесения взносов на оплату общего имущества.

7.1.3. Арендной платы за сдаваемое в аренду нежилое помещение дома.

7.2. Сроки внесения обязательных платежей и взносов устанавливаются Правлением Кооператива.

7.3. В случае не внесения членом Кооператива обязательных платежей, в срок установленного расчетно-кассовым центром, взимается пеня в размере 1% за каждый день просрочки.

7.4. По решению общего собрания может быть образован резервный фонд. Средства, направленные в резервный фонд, не подлежат возврату члену Кооператива при продаже им своего помещения.

7.5. Кооператив ведет учет всех доходов. По доходам с аренды нежилого помещения Кооператив платит налоги в соответствии с действующим законодательством и отчитывается за них перед налоговой службой.

7.6. Кооператив ведет учет всех расходов. Правильность расходов и соответствие их уставным целям контролируются ревизионной комиссией.

## 8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ

8.1. Органами управления Кооператива являются общее собрание и Правление Кооператива.

8.2. Высшим органом управления является общее собрание, проводимое не менее 1 раза в год. Внеочередное общее собрание может быть создано по инициативе Правления, ревизионной комиссии или не менее 10% членом Кооператива.

8.3. К вопросам (сферы компетенции) общего собрания Кооператива относятся:

- внесение изменений и дополнений в устав Кооператива;
- решение о реорганизации и ликвидации Кооператива;
- принятие решений об отужении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Кооператива дольщикам или третьим лицам, принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой) существующих хозяйственных построек и других сооружений, ремонта недвижимого имущества Кооператива;

- принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

- определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности Кооператива;

- введение ограничений на использование общего имущества;

- избрание Правления и ревизионной комиссии;

- утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;

- установление размера обязательных платежей и взносов членом Кооператива;

- образование специальных фондов Кооператива, в том числе резервного, их восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования, рассмотрение жалоб на Правление, Председателя Правления и членом Правления;

- принятие и изменение по представлению Председателя Правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Кооператива, положения об оплате их труда;

- определение размера вознаграждения членам Правления Кооператива.

8.4. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые относятся к компетенции Правления.

8.5. Объявление о проведении общего собрания членом Кооператива помещается за 10 дней до проведения общего собрания с указанием места и время проведения собрания, повестки дня собрания. Общее собрание не вправе вносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

8.6. Собрание правомочно, если о его проведении членом Кооператива информировались с указанием повестки не менее чем за 3 дня до его проведения, и если

на собрании присутствует не менее 50% членов Кооператива. На собрании объявление повестки дня не может быть изменена.

8.7. Общее собрание ведет Председатель Правления или его заместитель.

8.8. Решения собрания принимаются простым большинством голосов. Решение членов Кооператива может быть принято путем заочного опроса его членов.

8.9. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляет Правление, избираемое на срок не более чем 2 года.

8.10. Члены Правления не несут ответственности перед собственниками помещений за свои действия в качестве членов Правления, за исключением прямого умысла и принятии заведомо ошибочных решений.

8.11. Обязанности Правления входят:

- соблюдение Кооперативом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль за своевременным внесением членами Кооператива установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Кооператива, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени Кооператива;
- представительство Кооператива во взаимоотношениях с третьими лицами;
- управление Кооперативом или заключение договоров на управление: адм. работных и служащих для обслуживания Кооператива и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в Кооперативе;
- ведение учета членов Кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания, выполнение иных обязанностей, возложенных на Правление Устава Кооператива.

8.12. Правление избирает из своего состава председателя.

8.13. Председатель действует и подписывает от имени Кооператива платежные документы, заключает сделки по части ремонта и эксплуатации дома, которые подписываются совместно с бухгалтером и обсуждаются на правлении. При наличии разногласий в правлении, решение выносит собрание.

#### 9. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ КООПЕРАТИВА

9.1. Для контроля финансово-хозяйственной деятельности Кооператива на общем собрании избирается ревизионная комиссия или ревизор из членов Кооператива.

9.2. Ревизионная комиссия избирается на срок не более чем на два года. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя.

9.3. Ревизионная комиссия проводит плановые ревизии не реже одного раза в год, представляет общему собранию отчеты своей деятельности.

#### 10. ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА

10.1. Реорганизация и ликвидация Кооператива проводятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

10.2. Кооператив ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения недвижимого имущества в Кооперативе.

10.3. При ликвидации Кооператива недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Кооператива в порядке, установленном Уставом.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ПОДПИСАНИЕ НА  
7 (сериал) ИМЕНА



26.03.2018  
9021630023708  
20216319-161  
г. София  
C. B. Мансуров



ДИПЛОМАТИЧЕСКО  
ПРОЦЕДУРНО  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
НА ИМЕНА И КЛИМАТО  
НА ЛИЦАТА