

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания

ЖСК «7Я»

Протокол № 1

от «30» мая 2016года

УСТАВ

Жилищно-строительного кооператива

«7Я»

Республика Адыгея

2016 год

РАЗДЕЛ I. Общие положения

1. Жилищно-строительный кооператив «7Я» (далее - кооператив) создан в соответствии с решением общего собрания учредителей кооператива (протокол № 1 от «30» мая 2016г.) как добровольное объединение граждан и в установленных Жилищным Кодексом РФ, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье путем объединения членами кооператива своих денежных средств для строительства на земельном участке многоквартирного дома (многоквартирных домов), объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, а также последующего управления многоквартирным домом, объектами инженерной инфраструктуры и объектами для эксплуатации жилья.

2. Полное наименование кооператива: Жилищно-строительный кооператив «7Я». Сокращенное наименование кооператива: ЖСК «7Я».

4. Местом нахождения кооператива является:

385132, РФ, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, а. Новая Адыгея, ул. Тургеневское шоссе, дом 25/4, этаж 3, офис 5.

5. Почтовый адрес кооператива:

385132, РФ, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, а. Новая Адыгея, ул. Тургеневское шоссе, дом 25/4, этаж 3, офис 5.

Правление кооператива расположено по вышеуказанному адресу.

6. Кооператив создан без ограничения срока деятельности и является некоммерческой организацией, созданной в форме потребительского кооператива.

7. Кооператив имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на местонахождение кооператива. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

8. Кооператив в установленном порядке вправе иметь и использовать расчетный и иные счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации.

9. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам членов кооператива. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

10. Кооператив создается и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Уставом и внутренними документами кооператива.

11. В настоящем Уставе применяются следующие понятия:

-Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества кооператива, включающий жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности физических лиц, полностью внесших паевой взнос, общее имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений, включая земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства.

-Общее имущество кооператива – до оплаты пая полностью жилые и нежилые помещения, а так же общее имущество многоквартирного жилого дома, построенного на средства паевых взносов, и земельный участок, переданный для строительства такого дома, а так же (или) объекты, необходимые для эксплуатации более чем одного такого дома, построенные за счет указанных взносов.

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

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

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

-Нежилое помещение - помещение, относящееся к недвижимому имуществу, предназначенное для вспомогательного использования. Нежилое помещение, предназначенное для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в кооперативе включается в состав общего имущества кооператива.

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

-Собственник помещения в кооперативе - физическое или юридическое лицо, осуществляющее право владения, пользования и распоряжения принадлежащему ему на праве собственности помещением (помещениями) в многоквартирном доме в соответствии с его назначением и пределами его использования.

-Член кооператива - собственник, вступивший в установленном порядке в члены кооператива.

-Объекты для эксплуатации жилья - объекты, необходимые для эксплуатации многоквартирных домов, размещаемые на земельном участке, переданном кооперативу, и не являющиеся объектами инженерной инфраструктуры;

-Пай - право требования члена кооператива на предоставление в пользование, а после завершения строительства и оплаты пая полностью - в собственность жилого (нежилого) помещения, а так же доли в общем имуществе многоквартирного дома, равноценной сумме всех внесенных (подлежащих внесению) членом кооператива паевых взносов, размер которых определяется в зависимости от размера общей площади жилого (нежилого) помещения и его конструктивных характеристик (квартира в многоквартирном доме, количество комнат, этаж и др.);

-Паевой взнос - разовый платеж, вносимый (подлежащий внесению) членом кооператива в счет оплаты пая, размер, порядок и сроки внесения которого определяются настоящим уставом;

-Паенакопление - сумма паевых взносов, внесенных в счет оплаты пая по состоянию на определенную дату вплоть до оплаты пая полностью;

-Паевой фонд кооператива - сумма паевых взносов, подлежащих внесению всеми членами кооператива в счет оплаты пая;

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

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

-Состав общего имущества - перечень недвижимого имущества кооператива, принадлежащего собственникам помещений в нем на праве общей долевой собственности.

-Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов собственникам помещений путем заключения договоров с управляющей организацией.

-Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Потребитель:

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

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

-Внутридомовые инженерные системы - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенное для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях кооператива.

-Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, потребленных кооперативом.

-Коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии - средство измерения, используемое для определения количества поставляемой тепловой энергии ресурсоснабжающей организацией кооперативу.

-Индивидуальный (квартирный) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении кооператива.

-Доля в праве общей собственности - доля собственника (жилого и (или) нежилого помещения) в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме кооператива, пропорциональная размеру общей площади указанного помещения и следующая судьбе права собственности на указанное помещение.

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

-Обслуживающая организация - организация, выполняющая для собственников помещений в кооперативе работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества и оказывающая услуги в соответствии с договором, заключенным с Управляющей организацией.

-Текущий ремонт - ремонт, проводимый обслуживающей организацией для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

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

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

Указанные термины и определения применимы при деятельности Кооператива, а так же ко всему Уставу.

РАЗДЕЛ II. Виды деятельности кооператива

12. Кооператив вправе осуществлять следующие виды деятельности:

1) осуществление функций застройщика при строительстве многоквартирных домов, жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, в том числе: строительство зданий и сооружений; подготовка строительного участка; производство отделочных работ и пр.;

2) предоставление членам кооператива жилых и нежилых помещений в пользование до приобретения членами кооператива права собственности на жилые помещения;

3) управление общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и общим имуществом кооператива;

4) осуществление иных видов деятельности, отвечающих интересам членов кооператива.

13. Для достижения определенных настоящим Уставом целей деятельности кооператив:

1) обеспечивает благоустройство земельного участка, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества кооператива;

- 2) приобретает права на земельные участки для строительства многоквартирных жилых домов, жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья;
- 3) приобретает права на иные объекты недвижимого имущества, объекты инженерной инфраструктуры и объекты для эксплуатации жилья;
- 4) обеспечивает в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, строительство многоквартирных жилых домов, жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, проведение экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, в том числе заключает договоры, предусматривающие привлечение на основании договора лиц для выполнения инженерных изысканий, осуществления подготовки проектной документации или строительства;
- 5) организует проведение кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков, образуемых из земельного участка, переданного кооперативу;
- 6) имеет право выдавать и получать кредиты и займы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в целях строительства жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, а также в целях содержания общего имущества многоквартирных домов, объектов инженерной инфраструктуры, объектов для эксплуатации жилья и общего имущества кооператива, в том числе текущего и капитального ремонта указанных объектов и имущества;
- 7) имеет право совершать сделки в отношении имущества кооператива, в том числе вправе передавать в залог земельные участки, находящиеся в собственности кооператива, иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности кооператива;
- 8) имеет право получать, в том числе безвозмездно, архитектурные проекты и проектную документацию (права их использования);
- 9) имеет право сдавать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились в пользовании членов кооператива, вышедших или исключенных из кооператива, до приема в кооператив новых членов;
- 10) имеет право оказывать членам кооператива консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности кооператива и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги и работы, в том числе обеспечивать организацию охраны жилых помещений, иного имущества кооператива;
- 11) имеет право распространять информацию о своей деятельности, в том

числе и с целью привлечения новых членов кооператива;

12) имеет право осуществлять иные права, необходимые для обеспечения осуществления предусмотренных настоящим уставом видов деятельности кооператива.

14. Кооператив имеет право осуществлять виды деятельности, приносящие доход, лишь постольку, поскольку они соответствуют предусмотренным настоящим Уставом целям деятельности кооператива и необходимы для их достижения.

15. Для достижения целей деятельности кооператив имеет право заключать с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями соглашения, предусматривающие меры по оказанию содействия развитию жилищного строительства, строительству объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, а также условия реализации таких мер.

РАЗДЕЛ III. Имущество кооператива

16. Кооператив имеет в собственности и на иных правах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, в том числе:

1) земельные участки, переданные в аренду или собственность кооперативу;

2) земельные участки, права на которые приобретены кооперативом в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в целях строительства объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья;

3) жилые (нежилые) помещения, построенные за счет паевых взносов (до оплаты пая полностью);

4) объекты инженерной инфраструктуры и объекты для эксплуатации жилья, а также иное имущество, соответствующее целям деятельности кооператива.

17. Имущество кооператива формируется за счет:

1) вступительных, членских, паевых и иных предусмотренных настоящим уставом обязательных взносов членов кооператива;

2) добровольных имущественных взносов и пожертвований;

3) доходов от осуществляемых кооперативом разрешенных в соответствии с пунктом 14 настоящего устава видов деятельности, приносящих доход, в том числе доходов от использования имущества кооператива, которые направляются на цели, предусмотренные настоящим уставом;

4) доходов в виде процентов от размещения денежных средств кооператива в кредитных организациях, в том числе на банковских счетах и в банковских вкладах;

5) других поступлений, не запрещенных законодательством Российской Федерации.

18. Доходы, полученные кооперативом от разрешенных в соответствии с пунктом 14 настоящего устава видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан, могут быть направлены в паевой фонд кооператива на цели увеличения размеров паенакоплений членов кооператива в порядке, устанавливаемом решением общего собрания членов кооператива.

19. В случае ликвидации кооператива имущество кооператива, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами кооператива пропорционально размеру паенакопления.

20. В случае если имущество кооператива не может быть разделено, с согласия всех членов кооператива имущество кооператива продается с публичных торгов, а вырученные от продажи имущества кооператива денежные средства распределяются между членами кооператива пропорционально размеру паенакопления.

21. На отношения собственности в многоквартирном доме в кооперативе при условии полностью оплаченного пая хотя бы одним из членов кооператива, на средства паевых взносов которых построен такой дом, распространяется действие главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации.

22. Со дня оплаты хотя бы одним из членов кооператива, на средства паевых взносов которых построен многоквартирный дом, пая полностью имущество, указанное в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, приобретает статус общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

РАЗДЕЛ IV. Порядок приема в члены кооператива и прекращения членства в кооперативе

23. Право быть принятыми в члены кооператива имеют граждане, достигшие возраста 16 лет; юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации; юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме. Собственником жилого и нежилого помещения считается лицо, владеющее паем на квартиру или ее часть, а также приобретшее это право путем наследования или купли-продажи. Жилое и нежилое помещение, иные объекты недвижимого имущества могут

принадлежать на праве частной собственности как одному члену кооператива, так и нескольким. Член кооператива может иметь в собственности несколько жилых и нежилых помещений, при этом он обязан оплачивать все взносы, установленные настоящим уставом, независимо от количества (одно или несколько) помещений.

24. Кооператив, создаваемый в целях строительства жилых (нежилых) помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации многоквартирного дома (многоквартирных домов), создается в количестве, не превышающем количество жилых (нежилых) помещений (квартир) в многоквартирном доме, размещенном на определенном земельном участке (земельных участках), находящихся в пользовании кооператива, на котором (которых) будет осуществляться строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов).

При этом общее количество паев в кооперативе равняется количеству жилых помещений (квартир), предназначенных для проживания одной семьи, в строящихся кооперативом многоквартирных домах, и нежилых помещений, расположенных в строящихся кооперативом многоквартирных домах.

25. Членами кооператива со дня его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию кооператива.

26. Гражданин имеет право быть принятым в члены кооператива один раз.

27. Отношения между кооперативом и его членами возникают на основании членства в кооперативе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов, настоящего устава, договора о порядке выплаты взносов.

28. В случае прекращения членства в кооперативе в связи с выходом или исключением члена кооператива из кооператива, в результате которого появляется возможность вступления в кооператив новых членов, право быть принятыми в члены кооператива возникает только у лиц, указанных в пункте 23 настоящего устава.

29. Кооператив ведет реестр членов кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения об этих лицах:

- 1) фамилия, имя, отчество;
- 2) реквизиты основного документа, удостоверяющего личность члена кооператива;
- 3) почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты (при наличии) для оперативной связи с членами кооператива;

4) размер пая;

5) сведения о виде жилого (нежилого) помещения (квартира в многоквартирном доме), количестве комнат и площади жилого помещения, соответствующих размеру пая члена кооператива, а также сведения о местонахождении распределенной члену кооператива квартиры в многоквартирном доме либо о местонахождении и примерной площади земельного участка, предназначенного для строительства;

6) наименования и реквизиты документов, которыми утверждены списки граждан, имеющих право на вступление в члены кооператива;

7) сведения о передаче членом кооператива пая в залог (в случае передачи пая в залог);

8) иные сведения о члене кооператива по перечню, утвержденному общим собранием членов кооператива.

30. Член кооператива обязан информировать правление кооператива об изменении сведений, предусмотренных пунктом 29 настоящего устава в срок, не превышающий 10 дней со дня наступления таких изменений.

31. Лица, желающие вступить в члены кооператива, подают в правление кооператива заявление (в письменной форме) о приеме в члены кооператива, в котором указывают сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 3, 5, 6 и 8 пункта 29 настоящего устава.

32. Заявление о приеме в члены кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива. Правление кооператива уведомляет члена кооператива о принятом решении.

33. Гражданин признается членом кооператива со дня уплаты вступительного взноса после утверждения общим собранием членов кооператива решения о приеме гражданина в члены кооператива.

34. Членство в кооперативе прекращается в случае:

- 1) добровольного выхода из членов кооператива;
- 2) исключения из членов кооператива;
- 3) ликвидации кооператива, в том числе в связи с его банкротством;
- 4) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
- 5) смерти гражданина, являющегося членом кооператива.

35. Заявление члена кооператива о добровольном выходе из членов кооператива должно быть рассмотрено правлением кооператива в течение 90 рабочих дней со дня его подачи и утверждено решением общего собрания членов кооператива на общем собрании.

36. Член кооператива может быть исключен из кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива в случае грубого

неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом, в том числе в случаях:

1) невыполнения требований настоящего устава после уведомления в письменной форме правлением кооператива члена кооператива о допущенном нарушении;

2) грубого нарушения порядка внесения паевых и иных взносов, предусмотренных настоящим уставом, договором о выплате взносов, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 5 настоящего пункта. Грубым нарушением порядка внесения паевых и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов на 5-ть рабочих дней или их внесение в неполном размере;

3) неоднократного (более 2 раз) неисполнения обязанностей члена кооператива, установленных жилищным законодательством, настоящим уставом или договором о внесении взносов, повлекших в результате действий (бездействия) члена кооператива невозможность или существенное затруднение осуществления кооперативом своей деятельности;

4) причинения своими действиями (бездействием) ущерба имуществу кооператива и установленного в судебном порядке факта распространения сведений, порочащих деловую репутацию кооператива;

5) невнесения членом кооператива в установленный срок паевого и иных взносов, установленных настоящим уставом и (или) договором внесения взносов;

6) продажи пая или уступки пая иным образом членом кооператива другому лицу без получения положительного решения правления кооператива на такую продажу или уступку.

37. Исключение из членов кооператива осуществляется на основании заявления члена кооператива решением общего собрания членов кооператива также в случае прекращения членства в нем в результате:

1) продажи или уступки пая иным образом членом кооператива другому лицу при наличии положительного решения правления кооператива на такую продажу или уступку.

2) отчуждения жилого помещения членом кооператива, оплатившим паевые и иные взносы, установленные настоящим уставом, договором об оплате взносов полностью.

38. Правление кооператива письменно уведомляет члена кооператива о рассмотрении вопроса об исключении из членов кооператива на общем собрании членов кооператива. Членство в кооперативе прекращается со дня принятия общим собранием членов кооператива решения об исключении из членов кооператива.

39. В случае ликвидации кооператива членство в кооперативе всех членов кооператива прекращается со дня внесения записи о ликвидации кооператива в Единый государственный реестр юридических лиц.

40. В случае смерти члена кооператива его наследники имеют преимущественное право на вступление в члены кооператива.

41. В случае смерти члена кооператива преимущественное право на вступление в члены кооператива имеет его супруг (супруга) при условии, что этот супруг (супруга) имеет право на часть пая.

42. Наследник члена кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива в случае, если у супруга (супруги) наследодателя такое право отсутствует или супруг (супруга) отказался от вступления в члены кооператива.

43. Наследник члена кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива в случае, если граждане, указанные в пунктах 41 и 42 настоящего устава, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены кооператива.

44. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива при условии оплаты им пая и иных взносов полностью, отсутствия граждан, указанных в пунктах 41 - 43 настоящего устава, а также в случае, если супруг (супруга) или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены кооператива либо откажутся от вступления в члены кооператива.

РАЗДЕЛ V. Порядок внесения паевых и иных взносов членами кооператива. Фонды кооператива

45. Члены кооператива обязаны вносить:

1) вступительные взносы;

2) членские взносы;

3) паевые взносы (пай);

4) дополнительные взносы в случаях, предусмотренных настоящим уставом и договором внесения взносов;

5) взносы в резервный и иные фонды кооператива в случаях, предусмотренных настоящим уставом и договором внесения взносов.

46. Вступительным взносом являются денежные средства, одновременно вносимые гражданином при вступлении в члены кооператива для покрытия расходов на учреждение кооператива и (или) на прием такого гражданина в члены кооператива. Вступительный взнос уплачивается

одновременно с заявлением о вступлении в члены кооператива. Размер вступительного взноса определяется правлением кооператива на каждый календарный год.

47. Членским взносом являются денежные средства, периодически (ежегодно) вносимые членом кооператива на покрытие текущих расходов (за исключением расходов, которые осуществляются за счет средств паевого фонда кооператива), связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной настоящим уставом деятельности.

Размер членских взносов устанавливается решением общего собрания членов кооператива не реже одного раза в год.

Членские взносы вносятся членами кооператива на банковский счет кооператива, открытый в установленном порядке, или в кассу кооператива не позднее 30 дней с момента проведения общего собрания членов кооператива, на котором принято решение о размере членского взноса.

48. Вступительные взносы и членские взносы не подлежат возврату члену кооператива при прекращении его членства в кооперативе.

49. Паевым взносом являются денежные средства, которые должны быть внесены членом кооператива на банковский счет кооператива, открытый в установленном порядке, или в кассу кооператива в счет оплаты поступающего в собственность жилого (нежилого) помещения в доме (домах) кооператива в соответствии с размером пая, определенного для члена кооператива.

Паевые взносы могут вноситься как в денежной форме, так и путем передачи в собственность кооператива иного движимого и недвижимого имущества, в том числе: земельных участков, жилых (нежилых) помещений, объектов незавершенного строительства, строительных материалов. Оценка имущественных паевых взносов производится правлением кооператива по представлению председателя правления кооператива.

Размер пая определяется правлением кооператива в соответствии с пунктом 50 настоящего устава.

Сроки внесения паевых взносов определяются правлением кооператива с учетом пункта 53 устава.

50. За счет пая (паевых взносов) членов кооператива обеспечиваются затраты кооператива на:

1) разработку проектной документации; приобретение прав на земельные участки, на которых осуществляется строительство жилых помещений; строительство жилых (нежилых) помещений; объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации многоквартирного дома (многоквартирных домов);

2) обслуживание и погашение привлеченных кооперативом кредитов и займов на строительство жилых (нежилых) помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для многоквартирного дома (многоквартирных домов).

51. Примерная стоимость строящегося кооперативом для члена кооператива жилого (нежилого) помещения определяется правлением кооператива, и включает в себя все затраты кооператива на строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), в том числе затраты на разработку проектной документации; приобретение прав на земельные участки, на которых осуществляется строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов); строительство жилых (нежилых) помещений; объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации многоквартирного дома (многоквартирных домов); предназначенные для обеспечения уставной деятельности кооператива, в том числе для оплаты рекламных, риэлтерских, юридических услуг, оплаты государственных пошлин, сборов, штрафов, расходов, связанных с оформлением прав на жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме (многоквартирных домах) и регистрацию права на них; прочие расходы, связанные с уставной деятельностью кооператива, определенной в разделе II настоящего Устава.

52. Примерная стоимость жилого (нежилого) помещения согласуется с гражданином, вступающим в члены кооператива, и указывается в решении общего собрания членов кооператива о приеме гражданина в члены кооператива. После полного внесения всех паевых взносов размер пая для члена кооператива не может быть изменен (увеличен или уменьшен), за исключением случаев, установленных договором о выплате взносов.

53. Размер паевых взносов в счет оплаты пая и сроки их внесения устанавливаются правлением кооператива и обязательны для членов кооператива после принятия общим собранием членов кооператива решения о приеме гражданина в члены кооператива.

Паевые взносы должны вноситься членом кооператива в соответствии с решением правления кооператива и договором о выплате взносов и оплачивать пай полностью. В индивидуальном порядке по решению правления кооператива с представления председателя правления кооператива члену кооператива могут предоставляться индивидуальные условия по размерам и срокам внесения паевых взносов, которые оплачивают пай.

Паевые взносы подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе в течение 2-х месяцев с момента принятия решения общим собранием о прекращении членства в кооперативе.

54. В состав паенакопления может включаться приходящаяся на члена кооператива пропорционально его паю доля доходов, полученных кооперативом от осуществления разрешенных настоящим уставом видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан.

55. Дополнительными взносами являются денежные средства, вносимые членом кооператива, предназначенные для обеспечения уставной деятельности кооператива, в том числе для оплаты рекламных, риэлтерских, юридических услуг, оплаты государственных пошлин, сборов, штрафов, расходов, связанных с оформлением ввода жилых помещений в эксплуатацию и регистрацию права на них и др., а так же для покрытия убытков кооператива. Размер дополнительных взносов определяется правлением кооператива и договором о выплате взносов. Дополнительные взносы подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе в течение 6-ти месяцев с момента принятия решения общим собранием о прекращении членства в кооперативе.

56. Правлением кооператива могут быть также установлены иные обязательные взносы и (или) платежи членов кооператива, не предусмотренные настоящим уставом, их размеры и направления расходования.

57. На строительство жилых (нежилых) помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации многоквартирного дома (многоквартирных домов) кооператив вправе использовать:

- 1) паевые и иные взносы членов кооператива, за исключением вступительных и членских взносов;
- 2) субсидии;
- 3) кредиты и займы, получаемые кооперативом;
- 4) средства от продажи или использования жилых (нежилых) помещений, находящихся в собственности кооператива;
- 5) добровольные пожертвования;
- 6) иные не запрещенные законом источники.

58. Кооператив за счет взносов членов кооператива может сформировать резервный фонд кооператива в порядке, определенном решением общего собрания членов кооператива. Средства резервного фонда кооператива могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия непредвиденных убытков кооператива.

59. Члены кооператива обязаны вносить взносы, определенные настоящим уставом, решением общего собрания кооператива, решением правления кооператива и договором о порядке выплаты взносов, а так же надлежащим образом исполнять обязанности членов кооператива.

РАЗДЕЛ VI. Права, обязанности и ответственность членов кооператива.

Права и обязанности кооператива

60. Члены кооператива имеют право:

- 1) участвовать лично или через доверенное лицо, в управлении кооперативом и быть избранными в органы его управления;
- 2) пользоваться результатами работ (услуг), выполняемых (оказываемых) кооперативом;
- 3) получить от кооператива в пользование, а после оплаты пая и всех определенных члену кооператива взносов полностью - в собственность жилое (нежилое) помещение общей площадью, соответствующей размеру пая, право на долю в общем имуществе многоквартирного дома;
- 4) участвовать в распределении между фондами кооператива доходов, полученных кооперативом от осуществления разрешенных настоящим уставом видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан;
- 5) получать от органов управления кооператива информацию о деятельности кооператива в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим уставом, а также утвержденными Правительством Российской Федерации стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
- 6) завещать пай; переуступить право участия в кооперативе при наличии согласия кооператива; продать с согласия кооператива жилое (нежилое) помещение при условии полной выплаты всех взносов, установленных уставом, договором о порядке выплаты (внесении) взносов;
- 7) получить при прекращении членства в кооперативе паенакопление, образовавшееся на дату прекращения членства в кооперативе;
- 8) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива;
- 9) получить долю в праве общей собственности на земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации;
- 10) приобретать иные права, предусмотренные жилищным и гражданским законодательством, другими федеральными законами и настоящим уставом.

61. Член кооператива вправе предъявлять к кооперативу требования, касающиеся качества предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Указанное требование подлежит исполнению кооперативом в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации для предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов в том случае, если кооператив

является организацией, осуществляющей в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома управление таким многоквартирным домом.

62. Члены кооператива обязаны:

1) соблюдать настоящий устав, выполнять решения, принятые органами управления кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные жилищным законодательством, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, настоящим уставом и договоров о порядке выплаты взносов, в том числе своевременно и в установленном размере вносить платежи в счет уплаты паевых и иных взносов;

2) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами кооператива и органами управления кооператива.

63. Члены кооператива обязаны в течение 3 месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки кооператива путем внесения дополнительных взносов в случае недостаточности средств резервного фонда. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

64. Члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах своих паевых и иных взносов.

65. Правление кооператива обязано обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению со следующей информацией:

- 1) количество членов кооператива;
- 2) размер паевого фонда кооператива;
- 3) общий размер задолженности перед кооперативом членов кооператива по внесению членских, паевых и иных взносов;
- 4) затраты на обслуживание кредитов, предоставленных кооперативу, возмещение убытков кредиторам кооператива, совокупные выплаты лицам, состоящим с кооперативом в трудовых отношениях;
- 5) иные установленные решениями органов управления кооператива сведения.

66. Правление кооператива обязано предоставлять члену кооператива следующую информацию:

- 1) размер паенакопления этого члена кооператива;
- 2) этапы (очередность) и планируемые сроки завершения строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов);
- 3) иные касающиеся члена кооператива сведения, предоставление которых члену кооператива предусмотрено решениями органов управления кооператива.

67. Правление кооператива обязано обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий со следующими документами:

- 1) устав кооператива, внесенные в устав кооператива и зарегистрированные в установленном порядке изменения, документ о государственной регистрации кооператива в качестве юридического лица;
- 2) реестр членов кооператива;
- 3) аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;
- 4) документы, подтверждающие права кооператива на имущество, отражаемое на его балансе, в том числе сведения о земельных участках, права на которые приобретены кооперативом, а также сведения об иных объектах недвижимого имущества, находящихся в собственности кооператива, и их стоимости;
- 5) протоколы общих собраний членов кооператива, заседаний правления кооператива;
- 6) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов кооператива;
- 7) заключения ревизора (ревизионной комиссии) кооператива;
- 8) иные документы, доступ к которым предусмотрен внутренними документами кооператива, решениями общего собрания членов кооператива, решениями правления кооператива.

68. Информация и документы, предусмотренные пунктами 65 - 67 настоящего устава, предоставляются правлением кооператива в течение 20 рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования членом кооператива в письменной форме.

69. Информация и документы, предусмотренные пунктами 65 и 66 настоящего устава, предоставляются для ознакомления в помещении правления кооператива. Правление кооператива по требованию членов кооператива обязано предоставить копии документов, предусмотренные пунктом 67 настоящего устава, в сроки, определенные п. 68 настоящего устава.

РАЗДЕЛ VII. Ограничения способов распоряжения паями и порядок обращения взыскания на пай, являющиеся предметом залога

70. Один пай соответствует праву на приобретение в собственность одного жилого помещения.

71. Член кооператива вправе владеть несколькими паями.

72. Не допускается передача членами кооператива паев лицам, которые в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ не могут являться

членами жилищно-строительного кооператива.

73. В случае приобретения у члена кооператива пая самим кооперативом распоряжение таким паем возможно только путем его передачи гражданам, которые в соответствии с Жилищным кодексом РФ могут являться членами жилищно-строительного кооператива.

74. Обращение взыскания на пай, переданный в залог в обеспечение исполнения членом кооператива обязательств по кредитному договору, заключенному между членом кооператива и кредитной организацией, денежные средства по которому были предоставлены для уплаты паевых взносов, производится путем продажи пая членом кооператива гражданину, имеющему право на вступление в члены кооператива в соответствии с Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом. Продажа пая осуществляется в течение 60 дней со дня вступления в силу решения суда об обращении взыскания на пай.

В случае отсутствия гражданина, имеющего право на вступление в члены кооператива, или в случае, если указанный гражданин отказался от приобретения пая, кооператив может на основании решения общего собрания членов кооператива приобретает пай у члена кооператива, не исполнившего обязательства по кредитному договору, в течение 60 дней со дня вступления в силу решения суда об обращении взыскания на пай.

Особенности проведения расчетов по выплате денежных средств, получаемых в связи с продажей пая при обращении на него взыскания, могут устанавливаться соглашением между указанным членом кооператива, кооперативом и кредитной организацией, заключившей кредитный договор с указанным членом кооператива, при условии, если заключение такого соглашения предусмотрено кредитным договором.

РАЗДЕЛ VIII. Органы управления кооператива.

Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива

75. Органами управления кооператива являются:

- общее собрание членов кооператива;
- правление кооператива;
- председатель правления кооператива.

76. Полномочия, права и обязанности, порядок деятельности правления кооператива, председателя правления кооператива определяются настоящим уставом и внутренними документами кооператива, утвержденными общим собранием членов кооператива, с учетом требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом.

РАЗДЕЛ IX. Общее собрание членов кооператива

77. Высшим органом управления кооператива является общее собрание членов кооператива.

78. Кооператив обязан ежегодно проводить годовое общее собрание членов кооператива.
79. Годовое общее собрание членов кооператива проводится в сроки, устанавливаемые правлением кооператива, но не ранее чем через 2 месяца и не позднее чем через 6 месяцев после окончания очередного финансового года.
80. На годовом общем собрании членов кооператива должны решаться вопросы об избрании правления кооператива после истечения срока, установленного пунктом 107 устава, об утверждении годового отчета кооператива, об утверждении отчета о деятельности правления кооператива, об утверждении отчета о деятельности ревизора (ревизионной комиссии) кооператива, о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива, о размере членских взносов на очередной календарный год. Проводимые помимо годового общего собрания членов кооператива общие собрания членов кооператива являются внеочередными.
81. Созыв годового общего собрания членов кооператива осуществляется правлением кооператива. В случае, если в установленные сроки созыв годового общего собрания членов кооператива правлением кооператива не осуществлен, созыв годового общего собрания членов кооператива осуществляется иными лицами, указанными в пункте 82 настоящего устава.
82. Внеочередное общее собрание членов кооператива созывается по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих более 70 процентов общего числа членов кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива.
83. Каждый член кооператива имеет на общем собрании членов кооператива один голос.
84. Член кооператива вправе участвовать в общем собрании членов кооператива как лично, так и через своего представителя, которому членом кооператива выдается доверенность. Представители членов кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их полномочия. Доверенность, выданная представителю члена кооператива, должна содержать сведения о члене кооператива и его представителе (фамилия, имя, отчество, место жительства, реквизиты основных документов, удостоверяющих их личность), перечень правомочий представителя члена кооператива. Доверенность может содержаться в заявлении лица, желающего вступить в члены кооператива.
85. Общее собрание членов кооператива является правомочным, если на нем

присутствует более 50 процентов членов кооператива. Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

86. К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

- 1) утверждение устава кооператива, внесение изменений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции;
- 2) утверждение размера членского взноса на календарный год;
- 3) принятие решения о реорганизации или ликвидации кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) избрание органов управления кооператива (правление и председателя правления, в том числе и исполняющего обязанности председателя правления кооператива) после истечения срока, установленного пунктом 107 устава, и органов контроля за его деятельностью кооператива (ревизора);
- 5) утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;
- 6) принятие решения о приеме в члены кооператива и об исключении из членов кооператива;
- 7) утверждение отчетов о деятельности правления кооператива и отчетов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;
- 8) о формировании резервного фонда кооператива;
- 9) о вселении в жилое помещение членов кооператива после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

87. Общее собрание членов кооператива правомочно рассматривать любой относящийся к деятельности кооператива вопрос и принимать решение по такому вопросу, если он внесен на решение общего собрания кооператива по инициативе правления кооператива или председателя правления кооператива; по требованию ревизионной комиссии кооператива (ревизора); по требованию членов кооператива, составляющих более 70 процентов общего числа членов кооператива.

88. Правление кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня годового общего собрания членов кооператива, формулировки проектов решений по каждому из этих вопросов и изменять предложенную форму проведения общего собрания членов кооператива, если такой вопрос внесен по требованию ревизионной комиссии кооператива (ревизора) либо по

требованию членов кооператива, составляющих не менее 70 процентов общего числа членов кооператива.

89. Решение общего собрания членов кооператива принимается в соответствии с пунктом 85 устава. При подсчете голосов членов кооператива учитываются голоса всех членов кооператива, в том числе членов кооператива, выдавших в порядке, предусмотренном пунктом 84 настоящего устава, доверенности своим представителям.

90. Решение общего собрания членов кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов кооператива.

91. В случае выявления убытков у кооператива, размер которых превышает сумму, равную 5 процентам всего паевого фонда кооператива, правление и (или) ревизионная комиссия кооператива (ревизор) обязаны созвать (потребовать созыва) внеочередное общее собрание членов кооператива.

92. Внеочередное общее собрание членов кооператива должно быть проведено в течение 30 рабочих дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

93. Правление кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня внеочередного общего собрания членов кооператива, формулировки проектов решений по каждому из этих вопросов и изменять предложенную форму проведения внеочередного общего собрания членов кооператива, созываемого по требованию ревизионной комиссии кооператива либо по требованию членов кооператива, составляющих не менее 70 процентов общего числа членов кооператива.

94. Если требование о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива предъявлено членами кооператива, оно должно содержать сведения о членах кооператива (указание на фамилию, имя и отчество таких членов кооператива), требующих созыва такого собрания, а также должно быть подписано ими.

95. В течение 5 дней со дня предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива правление кооператива должно принять решение о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива или об отказе в его созыве.

96. Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания членов кооператива может быть принято правлением кооператива в случае, если:

1) не соблюдены установленные настоящим уставом случаи и порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива;

2) требование о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива предъявлено органом управления кооператива или иным органом кооператива, не имеющим права требовать проведения внеочередного общего собрания членов кооператива, или членами кооператива, составляющими менее 70 процентов общего числа членов кооператива.

97. Решение правления кооператива о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива или об отказе в его созыве направляется ревизору (ревизионной комиссии) кооператива или лицам, которые требуют созыва такого собрания, не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия соответствующего решения.

98. В случае если в течение установленного пунктом 95 настоящего устава срока правлением кооператива не принято решение о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива либо об отказе в его созыве, внеочередное общее собрание членов кооператива может быть созвано ревизором (ревизионной комиссией) кооператива или членами кооператива, составляющими не менее 70 процентов общего числа членов кооператива, которые требуют созыва такого собрания. В этом случае ревизионная комиссия (ревизор) кооператива и (или) лица, созывающие внеочередное общее собрание членов кооператива, обладают предусмотренными настоящим уставом полномочиями правления кооператива по созыву и проведению общего собрания членов кооператива.

99. Председатель правления кооператива обязан в течение одного рабочего дня со дня соответствующего обращения представить органам кооператива или членам кооператива, созывающим внеочередное общее собрание членов кооператива, реестр членов кооператива.

100. Решение общего собрания членов кооператива может быть принято посредством проведения общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования.

101. Члены кооператива, составляющие не менее 70 процентов общего числа членов кооператива, вправе обжаловать в суд решения, принятые общим собранием членов кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных федеральных законов и настоящего устава. Соответствующее заявление может быть подано в суд в течение 60-ти дней со дня, когда члены кооператива узнали или должны были узнать о таком решении.

102. К информации и (или) материалам, подлежащим предоставлению членам кооператива при подготовке проведения общего собрания членов кооператива, относятся:

1) годовой отчет кооператива, отчет о деятельности правления кооператива, заключения ревизионной комиссии кооператива по результатам проверки годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

2) аудиторское заключение;

3) сведения о кандидате (кандидатах) в члены правления кооператива и ревизионную комиссию кооператива, если истек срок, установленный в пункте 107 устава;

4) проект вносимых в устав кооператива изменений или проект устава кооператива в новой редакции;

5) проекты внутренних документов кооператива, проекты решений правления членов кооператива, подлежащие утверждению общим собранием членов кооператива;

6) проекты решений по вопросам повестки заседания общего собрания членов кооператива;

7) иные документы по вопросам повестки заседания общего собрания членов кооператива.

103. Информация и (или) материалы, указанные в пункте 102 настоящего устава, должны предоставляться всем членам кооператива для ознакомления в помещении правления кооператива со дня направления членам кооператива сообщения о проведении общего собрания членов кооператива. Такие информация или материалы по заявлению члена кооператива могут быть предоставлены в электронном виде, в том числе по электронной почте. Правление кооператива по требованию члена кооператива обязано предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая кооперативом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

104. В случае проведения общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования правление кооператива направляет каждому члену кооператива повестку общего собрания членов кооператива, бюллетени для голосования, информацию и (или) материалы по вопросам повестки, предусмотренные пунктом 102 настоящего устава, а также извещает о дате окончания приема бюллетеней для голосования и почтовом адресе, по которому необходимо направлять заполненные бюллетени для голосования. Подсчет голосов членов кооператива при проведении общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования осуществляется с учетом положений, предусмотренных пунктом 89 настоящего устава. Датой проведения общего собрания членов кооператива, проводимого в форме

заочного голосования, является дата окончания приема бюллетеней для голосования.

105. Общее собрание членов кооператива, повестка дня которого включает вопросы о реорганизации или ликвидации кооператива, об избрании правления кооператива, ревизионной комиссии кооператива, об утверждении годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива, об утверждении изменений, которые вносятся в настоящий устав, о приеме или исключении из членов кооператива, утверждении документов о распределении жилых помещений и (или) земельных участков, образованных из земельного участка, переданного кооперативу, и предназначенных для строительства на них жилых домов, может проводиться в форме заочного голосования.

106. Решения общего собрания членов кооператива оформляются протоколом, в котором указываются:

- 1) сведения о дате, времени, месте и форме (очная или заочная) проведения общего собрания членов кооператива;
- 2) сведения о количестве членов кооператива (их представителей), принявших участие в общем собрании членов кооператива;
- 3) повестка дня общего собрания членов кооператива, а также решения, принятые общим собранием членов кооператива, по вопросам повестки дня, включая итоги голосования по каждому вопросу.

РАЗДЕЛ X. Правление кооператива

107. Правление кооператива избирается из числа членов кооператива общим собранием членов кооператива в количестве не менее 3 человек на срок не менее 3 лет. В случае отсутствия решения общего собрания членов кооператива об избрании новых органов управления и контроля кооператива, правление кооператива продолжает осуществление своей деятельности.

108. Правление кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива, в том числе:

- 1) созыв и организацию проведения годового общего собрания членов кооператива, в том числе в форме заочного голосования, и внеочередного общего собрания членов кооператива;
- 2) утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность органов управления кооператива и иных органов кооператива, предусмотренных настоящим уставом;

3) утверждение размера паевого фонда кооператива, определяемого в соответствии с уставом кооператива и порядка его использования кооперативом;

4) установление порядка внесения и размера обязательных взносов членом кооператива (паевых, дополнительных и пр.), а так же расчета стоимости строительства помещений, за исключением размера членского взноса, определяемого общим собранием членом кооператива;

5) избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий председателя правления кооператива;

6) прекращение, в том числе досрочное, полномочий ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или ее отдельных членом;

7) утверждение проекта отчетов о деятельности правления кооператива и отчетов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, которые предоставляются на годовое собрание членом кооператива;

8) утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;

9) утверждение заключений ревизионной комиссии кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности кооператива;

10) утверждение отчетов об использовании фондов кооператива;

11) прекращение, в том числе досрочное, полномочий правления кооператива;

12) одобрение сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, на сумму, превышающую 1 000 000 рублей;

13) определение порядка формирования фондов кооператива и их использования;

14) утверждение сметы расходов и доходов на очередной финансовый год, включая необходимые затраты на строительство жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, а также расходов на содержание органов управления, иных органов кооператива и имущества кооператива, расходов на другие установленные настоящим уставом цели, связанные с осуществлением деятельности кооператива, утверждение отчетов об их исполнении;

15) утверждение проектной документации многоквартирных домов и жилых домов, а также утверждение проектной документации объектов инженерной инфраструктуры и иных объектов, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома (многоквартирных домов) (в случае, если в отношении таких объектов законодательством о градостроительной деятельности предусмотрена обязательная подготовка проектной

документации или если кооперативом принято решение о подготовке проектной документации указанных объектов в случаях, когда в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности ее подготовка не является обязательной); утверждение всех технических параметров строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) и жилых домов, а также объектов инженерной инфраструктуры и иных объектов, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома (многоквартирных домов) в соответствии с оптимальными условиями строительства и эксплуатации многоквартирного дома (многоквартирных домов);

16) утверждение документов о распределении между членами кооператива квартир в многоквартирном доме, жилых домов, построенных на паевые взносы и (или) земельных участков, образованных из земельного участка, переданного кооперативу, и предназначенных для строительства на них жилых домов;

17) распоряжение объектами недвижимого имущества кооператива;

18) принятие решений о покупке или приобретении иным способом кооперативом пая в кооперативе, а также о продаже или отчуждении иным способом кооперативом пая в кооперативе;

19) одобрение документации по планировке территории, разработанной в отношении земельного участка, переданного в безвозмездное срочное пользование кооперативу;

20) утверждение порядка передачи жилого помещения в пользование члену кооператива;

21) предварительное рассмотрение годового отчета о деятельности правления кооператива, выносимого на утверждение общего собрания членов кооператива;

22) предварительное утверждение заключения ревизионной комиссии кооператива;

23) утверждение выбора оценщика и аудитора, условий договоров с ними, а также принятие решений о расторжении таких договоров;

24) одобрение сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, покупка (продажа) имущества кооператива;

25) принятие решение, предусмотренных пунктом 53 устава по представлению председателя правления;

26) иные вопросы, предусмотренные настоящим уставом.

109. Правление кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива.

110. Правление кооператива осуществляет руководство деятельностью кооператива в периоды между проведением общих собраний членов

кооператива. Правление кооператива не может нести ответственности за нарушение сроков строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов), сроков утверждения необходимой проектной документации многоквартирных домов и жилых домов, а также сроков утверждения проектной документации и сроков строительства объектов инженерной инфраструктуры и иных объектов, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома (многоквартирных домов); за отсутствие мощностей по необходимым коммуникациям для эксплуатации многоквартирного дома (многоквартирных домов) и объектов инженерной инфраструктуры, а так же за отсутствие подведенных в установленном порядке всех необходимых коммуникаций для эксплуатации многоквартирного дома (многоквартирных домов) и объектов инженерной инфраструктуры.

111. Члены кооператива, избранные в состав правления кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз.

112. Правление кооператива правомочно принимать решения, если на заседании правления кооператива присутствует не менее 50 процентов общего числа членов правления кооператива.

113. Решения правления кооператива принимаются простым большинством общего числа голосов членов правления кооператива, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением кооператива, оформляются в виде протоколов заседаний правления кооператива. Протоколы заседаний правления кооператива подписываются председателем правления кооператива и секретарем заседания правления кооператива.

114. Члены кооператива, составляющие не менее 70 процентов общего числа членов кооператива, вправе обжаловать в суд решение, принятое правлением кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и настоящего устава или утвержденных общим собранием членов кооператива внутренних документов кооператива, в срок, предусмотренный пунктом 101 устава.

115. Срок полномочий правления кооператива истекает в день окончания срока, установленного пунктом 107 устава.

116. Полномочия правления кооператива и (или) его отдельных членов (председателя правления кооператива) могут быть прекращены на основании личного заявления такого члена правления. В случае длительного отсутствия председателя правления кооператива (в том числе болезнь, отпуск) его полномочия исполняет исполняющий обязанности председателя правления кооператива, который избирается общим собранием членов кооператива из числа членов правления кооператива.

117. Председатель правления кооператива избирается на срок полномочий правления кооператива, определенный пунктом 107 настоящего устава, правлением кооператива.

118. Председатель правления кооператива:

1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;
2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы, подписывает платежные документы и совершает сделки, за исключением сделок, на совершение которых требуется одобрение правления кооператива или принятие решения общего собрания членов кооператива;

3) разрабатывает и вносит на утверждение правления проект правил внутреннего распорядка кооператива, проекты иных внутренних документов кооператива, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим уставом и решениями общего собрания членов кооператива.

119. Справки и иные документы, выдаваемые правлением кооператива, подписываются председателем правления кооператива.

120. Члены правления кооператива получают в размере, определяемом решением правления, вознаграждение за свою деятельность в правлении кооператива. Членам правления кооператива в соответствии с решениями, принятыми в соответствии с настоящим уставом, могут возмещаться расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в правлении кооператива.

121. Член правления кооператива может совмещать свою деятельность в правлении кооператива с работой в кооперативе по трудовому договору. Исполняющий обязанности председателя правления кооператива обладает теми же полномочиями, что и председатель правления кооператива. Избранный общим собранием членов кооператива исполняющий обязанности председателя правления кооператива начинает свою деятельность по решению правления кооператива в случае длительного отсутствия председателя правления (болезнь, отпуск и прочие) на период его отсутствия на срок, определенный правлением кооператива.

122. Членами правления кооператива (в том числе председателем правления кооператива), а также главным бухгалтером (бухгалтером при отсутствии в штате главного бухгалтера) кооператива не могут являться:

1) граждане, имеющие судимость за умышленные преступления;
2) граждане, в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;

3) граждане, которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация и индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и если с даты такого исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем 3 года.

РАЗДЕЛ XI. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива

123. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива общим собранием членов кооператива из членов кооператива избирается ревизор кооператива на срок 3 года.

124. Полномочия ревизора могут быть прекращены досрочно решением правления.

125. Порядок деятельности ревизора кооператива определяется регламентом деятельности (положением о деятельности) ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, утверждаемым правлением кооператива.

126. Члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива не могут совмещать свою деятельность с работой в кооперативе по трудовому договору.

127. В случае образования по решению общего собрания членов кооператива ревизионной комиссии кооператива из этого состава избирается председатель ревизионной комиссии.

128. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива:

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности кооператива не реже одного раза в год;

2) проводит ревизии формирования паевого фонда кооператива и его использования кооперативом, формирования иных фондов кооператива и их использования;

3) контролирует соблюдение органами управления кооператива установленных предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности органов управления кооператива;

4) представляет общему собранию членов кооператива заключения на годовой отчет о деятельности кооператива, на бухгалтерскую (финансовую) отчетность кооператива, на отчет об исполнении сметы доходов и расходов кооператива, а также на отчеты об использовании фондов кооператива.

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

РАЗДЕЛ XII. Ответственность должностных лиц кооператива

130. Члены правления кооператива, в том числе председатель правления кооператива, члены ревизионной комиссии кооператива (ревизор) при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей обязаны действовать в интересах кооператива, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении кооператива добросовестно и разумно.

131. Должностные лица кооператива несут ответственность перед кооперативом за убытки, причиненные кооперативу своими виновными действиями (бездействием), а также иную ответственность, установленную федеральными законами, при условии установления такой вины решением (приговором) суда.

132. Должностные лица кооператива не несут имущественную или иную ответственность перед кооперативом и членами кооператива, в том случае, если их действия (бездействия) были одобрены общим собранием членов кооператива или решения, в соответствии с которыми действовали должностные лица кооператива, приняты общим собранием членов кооператива.

133. Кооператив имеет право обратиться в суд с иском к должностным лицам кооператива о возмещении убытков, причиненных кооперативу, в случае, предусмотренном пунктом 131 настоящего устава.

РАЗДЕЛ XIII. Учет и отчетность кооператива

134. Кооператив ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет, а также раскрывает информацию о деятельности кооператива в соответствии с законодательством Российской Федерации.

135. Бухгалтерская (финансовая) отчетность кооператива подлежит обязательной ежегодной проверке аудитором.

136. Договор с аудитором заключается от имени кооператива председателем правления кооператива или одним из членов правления кооператива, имеющим соответствующие полномочия.

137. Годовой отчет кооператива должен содержать:

1) информацию о кооперативе, в том числе его наименование, местонахождение, сведения о государственной регистрации кооператива,

номера контактных телефонов, номера факсов (при наличии), адреса электронной почты (при наличии);

2) сведения о лицах, входящих в состав органов управления, о ревизионной комиссии кооператива, о реквизитах банковских счетов, об аудиторе кооператива;

3) краткие сведения о строительстве кооперативом жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья;

4) информацию о финансово-экономическом состоянии кооператива за 3 последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее 3 лет, за каждый финансовый год после завершения текущего финансового года;

5) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность кооператива.

138. Годовой отчет кооператива должен быть утвержден общим собранием членов кооператива после предварительного одобрения такого отчета правлением кооператива. Годовой отчет кооператива подписывается председателем правления кооператива и главным бухгалтером (бухгалтером) кооператива, подтверждающими полноту и достоверность содержащейся в годовом отчете информации. Достоверность информации, содержащейся в годовом отчете кооператива, должна быть подтверждена также заключением ревизионной комиссии кооператива.

РАЗДЕЛ XIV. Выплата суммы пая при прекращении членства в кооперативе

139. Члену кооператива, не оплатившему пай полностью и исключенному из членов кооператива, выплачивается сумма его паенакопления в срок не более чем 2-х месяцев со дня принятия решения общего собрания членов кооператива об исключении его из членов кооператива, за исключением случаев вступления в члены кооператива наследников члена кооператива.

140. В случае, предусмотренном пунктом 139 настоящего устава, решение правления кооператива об исключении из членов кооператива должно содержать следующие сведения:

1) сведения о размере паенакопления, подлежащего выплате члену кооператива. При этом размер паенакопления, который должен быть выплачен кооперативом исключенному из кооператива члену кооператива уменьшается на величину задолженности выбывшего члена кооператива по внесению членских и иных взносов (за исключением задолженности по внесению паевых взносов), а также на величину установленного в соответствии с настоящим уставом размера пени за нарушение обязательств по уплате указанных взносов;

2) срок выплаты паевого накопления члену кооператива, исключенному из кооператива, в пределах срока, предусмотренного пунктом 139 настоящего устава.

141. В течение 10 рабочих дней со дня принятия решения правления кооператива, предусмотренного пунктом 140 настоящего устава, гражданин, исключенный из членов кооператива, направляет на имя председателя правления кооператива заявление о выплате его паевого накопления с указанием формы его выплаты (перечисление на счет члена кооператива в кредитной организации (банке) или выдача наличных денежных средств).

142. В случае если гражданину, исключенному из членов кооператива по основаниям, предусмотренным пунктом 36 настоящего устава, было передано в пользование жилое помещение, выплата паевого накопления осуществляется после освобождения им и проживающими совместно с ним лицами указанного жилого помещения.

143. В случае отказа освободить жилое помещение граждане, указанные в пункте 142 настоящего устава, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в соответствии со статьей 133 Жилищного кодекса Российской Федерации.

144. За нарушение кооперативом обязательств по выплате паевого накопления исключенному из членов кооператива гражданину или наследникам члена кооператива, не вступающим в члены кооператива, в срок, установленный в соответствии с подпунктом 2 пункта 140 настоящего устава, кооператив уплачивает пеню в размере 0,03 процента суммы подлежащих возврату средств за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока выплаты паевого накопления.

РАЗДЕЛ XV. Реорганизация и ликвидация кооператива

145. Реорганизация кооператива путем преобразования в товарищество собственников жилья осуществляется по решению общего собрания членов кооператива, принимаемому более чем тремя четвертями голосов членов кооператива, присутствовавших на общем собрании членов кооператива.

146. Кооператив ликвидируется в соответствии со статьей 123 Жилищного кодекса Российской Федерации.

147. Запрещается добровольная ликвидация кооператива до дня передачи всех жилых помещений в собственность всех членов кооператива.

Продолжения и приложения

Прощито 34 листов
(Присутств. чеков)

Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы
по Республике Дагестан

В Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись

3 июля 2016 года

ИНН 160705051734

Экземпляр документа хранится в
Информационно-аналитическом центре

Закон подписан
Губернатор ДР

