

У С Т А В

Жилищно-Строительного Кооператива

«Парковый»

город Черкесск
2017 год

1. Общие положения

1. Жилищно-строительный кооператив "**Парковый**" (далее - кооператив) создан в соответствии с решением общего собрания учредителей кооператива (протокол от " 17" августа 2017 г. N 01) как добровольное объединение граждан, указанных в части 4 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", на основе их членства в целях удовлетворения потребностей указанных граждан в жилых помещениях путем объединения членами кооператива своих денежных средств для строительства на переданном в безвозмездное срочное пользование для этих целей земельном участке многоквартирных домов также последующего управления многоквартирным домом.

2. Местонахождение органа управления кооператива: **369000, Карачаево-Черкесская Республика, г. Черкесск, ул. Лободина, дом 68.**

3. Кооператив является некоммерческой организацией, созданной в форме потребительского кооператива.

4. Полное наименование кооператива на русском языке: **Жилищно-строительный кооператив "Парковый"**.

5. Сокращенное наименование кооператива на русском языке: **ЖСК "Парковый"**.

6. Фирменное наименование кооператива: **ЖСК "Парковый"**.

7. Кооператив создается на неограниченный срок.

8. Членами Кооператива могут быть как физические, так и юридические лица.

2. Основные понятия, используемые в настоящем Уставе

2.1. Для целей настоящего Устава используются следующие основные понятия:

«жилищно-строительный кооператив» (ЖСК) - потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов ЖСК в жилых помещениях путем объединения членами ЖСК паевых взносов;

«жилое помещение» - жилой дом, в том числе объект индивидуального жилищного строительства (далее - жилой дом), часть жилого дома, квартира в многоквартирном доме, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным Министерством регионального развития Российской Федерации. В отношении многоквартирных домов под жилыми помещениями понимается, если иное не оговорено в настоящем уставе, также доля в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, размер которой пропорционален размеру общей площади квартиры;

«объекты для эксплуатации жилья» - объекты, необходимые для эксплуатации жилых домов и (или) 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 оплаты пая полностью - в собственность доли в общем имуществе кооператива, равноценной сумме всех внесенных (подлежащих внесению) членом кооператива паевых взносов, размер которых определяется в зависимости от размера общей площади жилого помещения и его конструктивных характеристик (жилой дом, часть жилого дома, квартира в многоквартирном доме, количество комнат 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 паев, определяемая в соответствии с частью 12 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства";

«общее имущество кооператива» - жилой дом, построенный на средства паевых взносов, и земельный участок, переданный для строительства дома, - до оплаты пая полностью и (или) объекты, необходимые для эксплуатации более чем одного такого дома, построенные за счет указанных взносов, а также земельные участки, переданные или приобретенные для строительства таких объектов.

«вступительный членский взнос» - денежные средства, единовременно внесенные гражданином для покрытия расходов на образование ЖСК и прием гражданина в члены ЖСК;

«членский взнос» - денежные средства, периодически вносимые членом ЖСК на покрытие расходов, связанных с осуществлением ЖСК предусмотренной настоящим Уставом деятельности;

«**дополнительный взнос**» - денежные средства, вносимые членом ЖСК для покрытия убытков ЖСК, других затрат ЖСК;

«**целевой взнос**» – взнос, вносимый по мере возникновения необходимости, в том числе на формирование собственности ЖСК: жилые помещения, объекты социального назначения, дорожное полотно, слаботочная канализация, линии электропередач, распределительные трансформаторные подстанции, газопровод, водопровод, другие объекты инженерных коммуникаций и инфраструктуры;

«**действительная стоимость пая**» - часть стоимости чистых активов ЖСК, пропорциональная размеру пая.

3. Правовое положение ЖСК

3.1. ЖСК приобретает права юридического лица со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.

3.2. ЖСК может иметь в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, иметь обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Имущество ЖСК образуется за счет паевых и иных взносов членов ЖСК, доходов, полученных ЖСК от осуществляемой им предпринимательской деятельности, которая служит достижению целей, ради которых ЖСК создан, и соответствует этим целям, добровольных пожертвований и иных, не запрещенных законом источников.

3.3. Отношения между ЖСК и его членами возникают на основании членства в жилищно-строительном кооперативе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, иных федеральных законов, принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации, настоящего Устава, а также в соответствии с решениями органов ЖСК, принятыми в пределах их компетенции.

3.4. Основными принципами деятельности Кооператива являются:

- добровольность вступления в Кооператив;
- свобода выхода из Кооператива независимо от согласия других членов Кооператива;
- равенство прав и обязанностей всех членов Кооператива независимо от размеров паевых взносов при принятии решений;
- личное участие членов Кооператива в управлении Кооперативом.

3.5. Кооператив вправе осуществлять следующие виды деятельности:

- осуществление функций застройщика при строительстве жилых помещений и объектов для эксплуатации жилья
- предоставление членам кооператива жилых помещений в пользование до приобретения членами кооператива права собственности на жилые помещения;
- управление общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

3.6. 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 в случаях и порядке, которые предусмотрены земельным законодательством и статьей 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", для строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;
- 3) приобретает права на иные объекты недвижимого имущества и (или) объекты инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации жилья;
- 4) имеет право получать кредиты и займы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в целях строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а в случаях, когда настоящим уставом предусмотрено осуществление кооперативом управления многоквартирным домом или общим имуществом кооператива, - в целях содержания указанных объектов, в том числе текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или общего имущества кооператива;
- 5) имеет право совершать сделки в отношении имущества кооператива, в том числе вправе передавать в залог земельные участки, находящиеся в собственности кооператива (за исключением земельных участков, на которых расположены жилые помещения), иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности кооператива (за исключением жилых помещений);

б) имеет право сдавать внаем за плату освобожденные жилые помещения, которые находились в пользовании членов кооператива, вышедших или исключенных из кооператива, до приема в кооператив новых членов;

7) 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;

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

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

3.8. 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 (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а также условия реализации таких мер.

3.9. 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.

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

3.11. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам членов кооператива. Члены кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

3.12. Кооператив создается и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", иными нормативными правовыми актами и настоящим уставом.

3.13. Прием и увольнение работников Кооператива осуществляется в соответствии с настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

3.14. Медицинское и социальное страхование, социальное обеспечение работников Кооператива осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Имущество кооператива

4.1. 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, права на которые приобретены кооперативом в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в целях строительства объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;
- 2). жилые помещения, построенные за счет паевых взносов (до оплаты пая полностью);
- 3). объекты инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации жилья, а также иное имущество, соответствующее целям деятельности кооператива.

4.2. 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 настоящим уставом 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 не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

4.3. Доходы, полученные кооперативом от разрешенных в соответствии с настоящего уставом 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.

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

4.5. 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.

4.6. На отношения собственности в многоквартирном доме в кооперативе при условии полностью оплаченного пая хотя бы одним членом кооператива распространяется действие главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.7. Со дня оплаты хотя бы одним из членов кооператива пая полностью имущество, указанное в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, приобретает статус общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доля собственности нового члена Кооператива (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествующего члена Кооператива.

4.9. Члены Кооператива несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в Кооперативе в соответствии с принадлежащей им Долей участия.

4.10. Не использование членом Кооператива принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения члена Кооператива полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт собственного и общего имущества в Кооперативе.

5. Порядок приема в члены кооператива и прекращения членства в кооперативе

5.1. Право быть принятыми в члены кооператива имеют граждане, достигшие возраста 16 лет, относящиеся к категориям граждан, перечень которых определен Правительством Российской Федерации или органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", и включенные в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива.

5.2. Кооператив, создаваемый в целях строительства жилых помещений и(или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, создается в количестве не менее 5 и не более количества создаваемых на земельном участке, предназначенном для проживания одной семьи жилых помещений членов кооператива. При этом количество паев в кооперативе равняется количеству жилых помещений, предназначенных для проживания одной семьи, в строящемся кооперативом многоквартирном доме.

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

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

5.5. 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 и настоящего устава.

5.6. 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 граждан, указанных в пункте 5.1. настоящего устава.

5.7. 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 помещения (квартира в многоквартирном доме или жилой дом), количестве комнат и площади жилого помещения, соответствующих размеру пая члена кооператива;

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

7) иные сведения о члене кооператива по перечню, утвержденному общим собранием (конференцией) членов кооператива.

5.8. Член кооператива обязан своевременно информировать правление кооператива об изменении сведений, предусмотренных пунктом 5.7. настоящего Устава.

5.9. Граждане, 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, 6 пункта 5.7. настоящего устава.

5.10. Заявление о приеме в члены кооператива должно быть рассмотрено правлением кооператива в течение 3 дней со дня его подачи и утверждено решением общего собрания (конференцией) членов кооператива.

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

5.12. 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) смерти гражданина, являющегося членом кооператива.

5.13. Заявление члена кооператива о добровольном выходе из членов кооператива должно быть рассмотрено правлением кооператива в течение 2 дней со дня его подачи и утверждено решением общего собрания (конференцией) членов кооператива.

5.14. Член кооператива может быть исключен из кооператива на основании решения общего собрания (конференции) 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. Грубым нарушением порядка внесения паевых и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их внесение в неполном размере более 3 раз в течение 12 месяцев, если каждая просрочка составляет более 7 календарных дней или размер каждого внесения взносов в неполном размере - более 5 процентов подлежащей внесению суммы либо однократная просрочка внесения паевых и иных взносов составляла более 2 месяцев подряд;
- 3) неоднократного (более 3 раз) неисполнения обязанностей члена кооператива, установленных жилищным законодательством или настоящим уставом, 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 первого паевого взноса в счет оплаты пая;
- б) продажи пая или уступки пая иным образом членом кооператива другому лицу с нарушением требований, предусмотренных частью 7 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства";
- 7) вступления в члены иного жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства".

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

- 1) уступки пая членом кооператива другому лицу возможно только с письменного согласия руководства кооператива и с написанием заявления Члена кооператива о добровольном выходе из Членства кооператива, новый Член, вступивший в Члены кооператива на основании договора Уступки прав и обязанностей, обязан написать заявление о принятии его в Члены Кооператива, уплатить вступительный взнос. Все расходы по оформлению договоров Цессии, оплачиваются Кооперативу дополнительно. Оформление документов по переуступке должно производиться только через кооператив.

5.16. Правление кооператива письменно уведомляет члена кооператива о принятом правлением кооператива предварительном решении, содержащем рекомендацию по вопросу об исключении из членов кооператива, и внесении проекта решения на рассмотрение общего собрания (конференции) членов кооператива. Членство в кооперативе прекращается со дня принятия общим собранием (конференцией) членов кооператива решения об исключении из членов кооператива.

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

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

5.19. 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.

5.20. 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.

5.21. Наследник члена кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива в случае, если граждане, указанные в пунктах 5.19 и 5.20 настоящего устава, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены кооператива.

5.22. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива при условии оплаты им пая полностью, отсутствия граждан, указанных в пунктах 5.19. – 5.21. 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.

6. Порядок внесения паевых и иных взносов членами кооператива. Фонды кооператива

6.1. Члены кооператива обязаны вносить:

- 1) вступительные взносы;
- 2) членские взносы;
- 3) паевые взносы;
- 4) дополнительные взносы в случаях, предусмотренных настоящим уставом;
- 5) взносы в резервный и иные фонды кооператива в случаях, предусмотренных настоящим уставом.

6.2. Вступительным взносом являются денежные средства, единовременно 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 в срок не позднее трех дней со дня принятия решения учредителей о создании кооператива или принятия решения общего собрания (конференции) кооператива о приеме гражданина в члены кооператива. Решение об установлении вступительного взноса и размер вступительного взноса устанавливаются решением Правления Кооператива. Если член Кооператива в установленный выше срок не оплатил свой взнос, то за каждый день просрочки в оплате он должен заплатить пени в размере 0,3% за каждый день допущенной просрочки от суммы задолженности, но не свыше размера вступительного взноса. В том случае, если просрочка платежа членом Кооператива составит более чем пять календарных дней, то Кооператив имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор с членом Кооператива, и исключить его из числа членов Кооператива. При неуплате в установленные сроки вступительного взноса Правлением Кооператива решение о принятии лица в члены Кооператива аннулируется, а ранее принятое решение утрачивает свою юридическую силу и не порождает у лица права и обязанности, возникающие из членства в Кооперативе.

6.3. Членским взносом являются денежные средства, периодически 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, в том числе с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества кооператива (до оплаты хотя бы одним

членом кооператива пая полностью) либо общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или общего имущества кооператива (после оплаты хотя бы одним членом кооператива пая полностью). Размер членских взносов устанавливается решением общего собрания (конференции) 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 одновременно при вступлении в кооператив.

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

6.5. Паевым взносом являются денежные средства, которые должны быть внесены членом кооператива на банковский счет кооператива, открытый в установленном порядке, или вносит в кассу кооператива. Паевой взнос подлежит оплате согласно срокам и суммам, предусмотренным договором с Кооперативом, включая доплаты, возникшие в результате увеличения индексов изменения стоимости строительства. Размер паевого взноса членов Кооператива равен окончательной стоимости строительства предполагаемых к получению в собственность жилых и нежилых помещений, указанных в договорах с членами Кооператива и зависит от размера общей площади помещения, его технических характеристик, а также доплат по коэффициенту увеличения индексов изменения стоимости строительства и других факторов.

Вступительный взнос составляет 1% от стоимости пая и рассчитывается индивидуально по каждому паю. Денежные средства, взысканные в качестве пени за нарушение обязанности по внесению вступительных, членских, паевых и иных взносов в соответствии с настоящим пунктом, подлежат зачислению в фонд кооператива, в который должны поступать соответствующие взносы.

6.6. За счет паевых взносов членов кооператива обеспечиваются затраты кооператива на:

- 1) строительство жилых помещений, и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;
- 2) обслуживание и погашение привлеченных кооперативом кредитов и займов на строительство жилых помещений, и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья.

6.7. Примерная стоимость строящегося кооперативом для члена кооператива жилого помещения определяется с учетом требований, предусмотренных частью 12 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", и включает в себя стоимость строительства общего имущества в многоквартирном доме (в случае, когда строится многоквартирный дом) или общего имущества кооператива (в случае, когда строятся жилые дома).

6.8. Примерная стоимость жилого помещения согласуется с гражданином, вступающим в члены кооператива. После строительства кооперативом для члена кооператива жилого помещения размер пая уточняется на основании фактической стоимости построенного кооперативом жилого помещения и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для обеспечения эксплуатации жилья и указывается в решении общего собрания (конференции) членов кооператива о передаче жилого помещения в пользование члена кооператива.

6.9. Размер первого паевого взноса в счет оплаты пая составляет не менее 30 процентов размера пая члена кооператива.

6.10. 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.

6.11. Дополнительными взносами являются денежные средства, вносимые членом кооператива, в том числе для покрытия убытков кооператива. Размер дополнительных взносов определяется решением общего собрания (конференции) членов кооператива. Дополнительные взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе.

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

6.13. На строительство жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья 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 помещений, находящихся в собственности кооператива;
- 5) добровольные пожертвования;
- 6) иные не запрещенные законом источники.

6.14. Кооператив за счет взносов членов кооператива формирует резервный фонд кооператива в порядке, определенном решением общего собрания (конференции) членов кооператива. Средства резервного фонда кооператива могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия непредвиденных убытков кооператива.

7. Права, обязанности и ответственность членов кооператива. Права и обязанности кооператива

7.1. Члены кооператива имеют право:

- 1) участвовать лично или через доверенное лицо, правомочия которого оформлены надлежащим образом, 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 полностью - в собственность жилое помещение общей площадью, соответствующей размеру пая, а также 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 осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
- 6) завещать пай;
- 7) получить при прекращении членства в кооперативе паенакопление, образовавшееся на дату прекращения членства в кооперативе;
- 8) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания (конференции) 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 законодательством и Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства";
- 10) приобретать иные права, предусмотренные жилищным законодательством, Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", другими федеральными законами и настоящим уставом.

7.2. Член кооператива вправе предъявлять письменно к кооперативу требования, касающиеся:

- 1) устранения недостатков в качестве жилого помещения, передаваемого в пользование, а после внесения пая полностью - в собственность члену кооператива, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг по обеспечению строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья. Указанное требование должно быть выполнено кооперативом в течение времени, которое будет согласовано сторонами для этого исполнения. При отсутствии оснований для выполнения требования члена кооператива в течение 30 дней дается письменный ответ с указанием оснований для отказа в выполнении указанных требований;

7.3. 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 и настоящим уставом, 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.

7.4. 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.

7.5. Члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах своих паев, а также:

- участвовать в благоустройстве территории жилого комплекса
- использовать жилое или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом Кооператива или решением Правления Кооператива, а также с учетом положений действующего законодательства РФ;

- использовать объекты общей собственности в Кооперативе только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

- соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные нормы и правила содержания помещения;

- сообщать Правлению о предполагаемом отчуждении своего жилого помещения;

- сообщать Правлению о сдаче принадлежащего ему помещения в аренду;

- участвовать в общих мероприятиях, проводимых Кооперативом;

- не допускать причинения вреда Кооперативу, его интересам и имуществу своими действиями и бездействиями;

7.6. 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.

7.7. Правление кооператива обязано предоставлять члену кооператива следующую информацию:

1) размер паенакопления этого члена кооператива;

2) этапы (очередность) и планируемые сроки завершения строительства многоквартирного дома.

3) иные касающиеся члена кооператива сведения, предоставление которых члену кооператива предусмотрено решениями органов управления кооператива.

7.8. 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) внутренние документы кооператива;

3) реестр членов кооператива;

4) документы бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива, в том числе смета расходов и доходов кооператива и отчеты о ее исполнении;

5) аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;

6) документы, подтверждающие права кооператива на имущество, отражаемое на его балансе, в том числе сведения о земельном участке, переданном в безвозмездное срочное пользование кооперативу, иных земельных участках, права на которые приобретены кооперативом, а также сведения об иных объектах недвижимого имущества, находящихся в собственности кооператива, и их стоимости;

7) протоколы общих собраний (конференций) членов кооператива, заседаний правления кооператива, заседаний ревизионной комиссии кооператива;

8) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании (конференции) членов кооператива;

9) заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

10) иные документы, доступ к которым предусмотрен внутренними документами кооператива, решениями общего собрания (конференции) членов кооператива, решениями правления кооператива.

7.9. Информация и документы, предусмотренные пунктами 7.6. – 7.8. настоящего устава, предоставляются правлением кооператива в течение 3 рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования членом кооператива в письменной форме.

7.10. Информация и документы, предусмотренные пунктами 7.6. и 7.8. настоящего устава, предоставляются для ознакомления в помещении правления кооператива. Правление кооператива по письменному обращению членов кооператива обязано предоставить копии документов, предусмотренные пунктом 7.8. настоящего устава при условии оплаты расходов на их изготовление в размере 10 рублей страница внесенные на расчетный счет кооператива с

приложением подтверждающих оплату документов. Копии документов, которые размещены на сайте кооператива www.GSK-09.ru не выдаются.

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

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

8.2. Член кооператива вправе владеть несколькими паями.

8.3. Не допускается передача членами кооператива паев лицам, которые не включены в списки граждан, имеющих право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 4 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", за исключением случаев наследования паев.

8.4. В случае приобретения у члена кооператива пая самим кооперативом распоряжение таким паем возможно только путем его передачи гражданам, которые включены в списки граждан, имеющих право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 4 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства".

8.5. 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 частью 4 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства". Продажа пая осуществляется в течение 30 дней со дня вступления в силу решения суда об обращении взыскания на пай. В случае отсутствия гражданина, имеющего право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 4 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", или в случае, если указанный гражданин отказался от приобретения пая, кооператив на основании решения общего собрания (конференции) 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.

9. Органы управления кооператива. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива

9.1. Органами управления кооператива являются:

общее собрание (конференция) членов кооператива.

правление кооператива;

председатель правления кооператива.

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

10. Общее собрание (конференция) членов кооператива

10.1. Высшим органом управления кооператива является общее собрание (конференция) членов кооператива.

10.2. В конференции членов кооператива принимают участие уполномоченные лица, избираемые на годовом общем собрании членов кооператива из числа членов кооператива, не входящих в состав правления кооператива. Уполномоченные лица не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе лицам, являющимся членами кооператива.

10.3. Кооператив обязан ежегодно проводить годовое общее собрание (конференцию) членов кооператива.

10.4. Годовое общее собрание (конференция) членов кооператива проводится в сроки, устанавливаемые решением общего собрания (конференции) членов кооператива, но не ранее чем через 2 месяца и не позднее чем через 6 месяцев после окончания очередного финансового года.

10.5. На годовом общем собрании (конференции) членов кооператива должны решаться вопросы об избрании правления кооператива, об утверждении годового отчета кооператива, об утверждении отчета о деятельности правления кооператива, об утверждении отчета о деятельности ревизионной комиссии (ревизора) кооператива и о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива. Проводимые помимо годового общего собрания (конференции) членов кооператива общие собрания (конференции) членов кооператива являются внеочередными.

10.6. Созыв годового общего собрания (конференции) членов кооператива осуществляется правлением кооператива. В случае, если в установленные сроки созыв годового общего собрания (конференции) членов кооператива правлением кооператива не осуществлен, созыв годового общего собрания (конференции) членов кооператива осуществляется иными лицами, указанными в пункте 10.7. настоящего устава.

10.7. Внеочередное общее собрание (конференция) членов кооператива созывается по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее 10 процентов общего числа членов кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива.

10.8. Каждый член кооператива имеет на общем собрании (конференции) членов кооператива один голос.

10.9. Член кооператива вправе участвовать в общем собрании (конференции) членов кооператива как лично, так и через своего представителя, которому членом кооператива выдается доверенность. Один представитель члена кооператива может представлять интересы всех членов кооператива. 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 полномочий представителя члена кооператива и должна быть удостоверена нотариально, либо председателем правлением кооператора.

10.10. Общее собрание (конференция) членов кооператива является правомочным, если на нем присутствует более трех четвертей общего числа уполномоченных участников конференции).

10.11. К исключительной компетенции общего собрания (конференции) членов кооператива относятся:

- 1) утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность органов управления кооператива и иных органов кооператива, предусмотренных настоящим уставом;
- 2) утверждение размера паевого фонда кооператива, определяемого с учетом требований части 12 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", и порядка его использования кооперативом;
- 3) принятие решения о реорганизации или ликвидации кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) установление размера обязательных взносов членов кооператива, за исключением размера вступительных и паевых взносов, определяемых настоящим уставом;
- 5) избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или ее отдельных членов;
- 6) утверждение отчетов о деятельности правления кооператива и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;
- 6) утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;
- 7) утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;
- 8) утверждение заключений ревизионной комиссии (ревизора) кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности кооператива;
- 12) утверждение отчетов об использовании фондов кооператива;
- 9) принятие решения о приеме граждан в члены кооператива;
- 10) принятие решения об исключении граждан из кооператива;
- 11) определение порядка формирования фондов кооператива, за исключением паевого фонда кооператива, и их использования;

12) утверждение сметы расходов и доходов на очередной финансовый год, включая необходимые затраты на строительство жилых помещений и 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;

12) утверждение документов о распределении между членами кооператива квартир в многоквартирном доме, построенных на паевые взносы;

13) распоряжение объектами недвижимого имущества кооператива;

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

15) иные вопросы, предусмотренные настоящим уставом;

10.12. Общее собрание (конференция) членов кооператива правомочно рассматривать любой относящийся к деятельности кооператива вопрос и принимать решение по такому вопросу, если он внесен по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее 5 процентов общего числа членов кооператива.

10.13. Правление кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня годового общего собрания (конференции) 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 (ревизора) кооператива либо по требованию членов кооператива, составляющих не менее 5 процентов общего числа членов кооператива.

10.14. Решение общего собрания (конференции) членов кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов кооператива.

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

10.16. Внеочередное общее собрание (конференция) членов кооператива должно быть проведено в течение 30 дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания (конференции).

10.17. Если требование о созыве внеочередного общего собрания (конференции) 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 (конференции), а также должно быть подписано ими.

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

10.19. Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания (конференции) 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 (конференции) членов кооператива;

2) требование о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива предъявлено органом управления кооператива или иным органом кооператива, не имеющим права требовать проведения внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива, или членами кооператива, составляющими менее 10 процентов общего числа членов кооператива.

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

10.21. В случае если в течение установленного пунктом 10.20. настоящего устава срока правлением кооператива не принято решение о созыве внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива либо об отказе в его созыве, внеочередное общее собрание (конференция) членов кооператива может быть созвано ревизионной комиссией (ревизором) кооператива или членами кооператива, которые требуют созыва такого собрания. В этом случае ревизионная комиссия (ревизор) кооператива и (или) лица, созывающие внеочередное общее собрание (конференцию) членов кооператива, обладают предусмотренными настоящим уставом полномочиями правления кооператива по созыву и проведению общего собрания (конференции) членов кооператива.

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

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

10.24. Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием (конференцией) членов кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных федеральных законов и настоящего устава. Соответствующее заявление может быть подано в суд в течение срока, предусмотренного законодательством Российской Федерации для подачи иска, со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о таком решении.

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

- 1) годовой отчет кооператива, отчет о деятельности правления кооператива, заключения ревизионной комиссии (ревизора) 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 (ревизоры) кооператива;
- 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 (конференцией) членов кооператива;
- 6) проекты решений по вопросам повестки заседания общего собрания (конференции) членов кооператива;
- 7) иные документы по вопросам повестки заседания общего собрания (конференции) членов кооператива.

10.26. Информация и (или) материалы, указанные в пункте 10.25. настоящего устава, должны предоставляться всем членам кооператива для ознакомления в помещении правления кооператива со дня направления членам кооператива сообщения о проведении общего собрания (конференции) 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.

10.27. В случае проведения общего собрания (конференции) членов кооператива в форме заочного голосования правление кооператива направляет каждому члену кооператива повестку общего собрания (конференции) членов кооператива, бюллетени для голосования, информацию и (или) материалы по вопросам повестки, предусмотренные пунктом 10.25. 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 (конференции) членов кооператива в форме заочного голосования осуществляется с учетом положений, предусмотренных настоящим уставом. Датой проведения общего собрания (конференции) членов кооператива, проводимого в форме заочного голосования, является дата окончания приема бюллетеней для голосования.

10.28. Решения общего собрания (конференции) членов кооператива оформляются протоколом, в котором указываются:

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

11. Правление кооператива

11.1. Правление кооператива избирается из числа членов кооператива общим собранием (конференцией) членов кооператива в количестве не менее трех и не более пяти человек на срок 5 (пять) лет.

11.2. Правление кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя правления кооператива, если решение об избрании председателя правления кооператива не отнесено к исключительной компетенции общего собрания (конференции) членов кооператива, и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания (конференции) членов кооператива, в том числе:

- 1) созыв и организацию проведения годового общего собрания (конференции) членов кооператива, в том числе в форме заочного голосования, и внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива;
- 2) утверждение устава кооператива, внесение изменений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции;
- 3) утверждение порядка передачи жилого помещения в пользование члену кооператива;
- 4) предварительное рассмотрение годового отчета о деятельности правления кооператива, выносимого на утверждение общего собрания (конференции) членов кооператива;
- 5) предварительное утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;
- 6) утверждение выбора оценщика и аудитора, условий договоров с ними, а также принятие решений о расторжении таких договоров;
- 7) одобрение сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, покупка (продажа) имущества кооператива.
- 8) предварительное рассмотрение вопроса о покупке (продаже) кооперативом или приобретении (уступке иным способом) пая в кооперативе.
- 9) утверждение проектной документации многоквартирного дома, а также утверждение проектной документации объектов инженерной инфраструктуры и (или) иных объектов, необходимых для эксплуатации жилья;
- 10) избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий правления кооператива или его отдельных членов;
- 11) одобрение сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, на сумму, превышающую десять миллионов рублей;
- 12) одобрение документации по планировке территории, разработанной в отношении земельного участка, переданного в безвозмездное срочное пользование кооперативу;
- 13) перенос даты окончания строительства в случае необходимости.
- 14) повестка дня которого включает вопросы о реорганизации или ликвидации кооператива, об избрании правления кооператива, ревизионной комиссии (ревизора) 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, не может проводиться в форме заочного голосования.

11.3. Правление кооператива подотчетно общему собранию (конференции) членов кооператива.

11.4. Правление кооператива осуществляет руководство деятельностью кооператива в периоды между проведением общих собраний (конференций) членов кооператива.

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

11.6. Правление кооператива правомочно принимать решения, если на заседании правления кооператива присутствует не менее 2/3 членов общего числа членов правления кооператива.

11.7. 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.

11.8. Член 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 (конференцией) членов кооператива внутренних документов кооператива, в срок, предусмотренный законодательством Российской Федерации для подачи иска.

11.9. Срок полномочий правления кооператива истекает в день проведения годового общего собрания (конференции) членов кооператива, проводимого в пределах срока, указанного в пункте 10.4. настоящего устава.

11.10. Полномочия правления кооператива и (или) его отдельных членов могут быть прекращены досрочно решением годового или внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива.

11.12. Председатель правления кооператива избирается на срок полномочий правления кооператива, определенный пунктом 11.1. настоящего устава, общим собранием (конференцией) членов кооператива;

Правление Кооператива также осуществляет следующие полномочия:

- решает вопросы о принятии новых лиц в члены Кооператива;
- определяет размер вступительных, паевых, дополнительных, членских и иных взносов и устанавливает сроки их внесения;
- принимает решение о внесении целевого взноса, утверждает размер и сроки внесения и направления его использования;
- утверждает порядок покрытия убытков Кооператива;
- решает вопрос о создании отделений Кооператива;
- решает вопрос о согласовании и утверждении плана и сметы строительства, а также годового хозяйственно-финансового плана и отчета о его выполнении;

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

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

11.15. Члены правления кооператива получают в размере, определяемом решением общего собрания членов кооператива, вознаграждение за свою деятельность в правлении кооператива. Членам правления кооператива в соответствии с решениями, принятыми общим собранием (конференцией) членов кооператива, могут возмещаться расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в правлении кооператива.

11.16. Член правления кооператива не вправе занимать должность в органах управления организации, с которой кооператив заключил договор, предусмотренный подпунктом 4 пункта 3.6. настоящего устава, а также быть членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива. Член правления кооператива исполняет свои обязанности лично и не вправе поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на другое лицо исполнение обязанностей члена правления кооператива.

11.17. 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.

К компетенции Председателя Правления Кооператива относится решение следующих вопросов:

- заключение договоров от имени Кооператива;
- наем рабочих и служащих для обслуживания Кооператива и их увольнение;
- утверждение должностных инструкций;
- заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в Кооперативе;
- представительство Кооператива в отношении с любыми юридическими и физическими лицами, заключает без доверенности договоры (контракты) и иные сделки от имени Кооператива и выдает доверенности на совершение таких сделок в пределах, определенных Уставом, решениями Правления и Общего собрания членов Кооператива;
- ведение реестра членов Кооператива, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- открытие счетов в банковских учреждениях;
- выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью;

12. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива

12.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива общим собранием (конференцией) членов кооператива из членов кооператива избирается ревизионная комиссия (ревизор) кооператива на срок не более чем 5 лет. Полномочия членов ревизионной комиссии (ревизора) могут быть прекращены досрочно решением очередного или внеочередного общего собрания (конференции) членов кооператива.

Ревизора избирают в том случае, если Кооператив объединяет свыше 500 (Пятьсот) членов. Ревизор избирается Общим собранием членов Кооператива сроком на 5 (пять) лет и, контролирует деятельность Правления и Председателя Правления Кооператива.

Ревизор имеет право созыва внеочередного Общего собрания.

15.3. Проверка осуществляется Ревизором не реже одного раза в год по поручению Общего собрания членов Кооператива или по собственной инициативе.

15.4. Ревизор:

- а) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже одного раза в год;
- б) представляет Общему собранию кооператива заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- в) отчитывается перед Общим собранием кооператива о своей деятельности.

12.2. Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) кооператива определяется регламентом деятельности (положением о деятельности) ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, утверждаемым решением общего собрания (конференции) членов кооператива.

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

12.3. Ревизионная комиссия кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

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

13. Ответственность должностных лиц кооператива

13.1. Члены правления кооператива, в том числе председатель правления кооператива, члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива 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.

13.2. Должностные лица кооператива несут ответственность перед кооперативом за убытки, причиненные кооперативу и (или) членам кооператива своими виновными действиями (бездействием), а также иную ответственность, установленную федеральными законами.

13.3. В случае если в соответствии с положениями настоящего устава имущественную ответственность несут несколько должностных лиц кооператива, их ответственность перед кооперативом является солидарной.

13.4. Кооператив или член кооператива имеет право обратиться в суд с иском к должностным лицам кооператива о возмещении убытков, причиненных кооперативу, в случае, предусмотренном пунктом 13.2 настоящего устава.

14. Учет и отчетность кооператива

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

14.2. Первый операционный (финансовый) год определяется для Кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица по 31 декабря года регистрации, а последующие - с 1 января по 31 декабря включительно календарного года следующего за годом регистрации Кооператива. По окончании каждого финансового года в порядке, установленном действующим законодательством РФ, составляется баланс и счет прибылей и убытков.

14.3. Члены Кооператива обязаны в течение 3-х месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности Кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию его кредиторов.

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

14.5. 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 (ревизоре) кооператива, о реквизитах банковских счетов, об аудиторе кооператива;
- 3) краткие сведения о строительстве кооперативом жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) 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.

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

15. Выплата суммы пая при прекращении членства в кооперативе

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

15.2. В случае, предусмотренном пунктом 15.1. настоящего устава, решение общего собрания (конференции) членов 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 вступительного и 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 паенакопления члену кооператива, исключенному из кооператива, в пределах срока, предусмотренного пунктом 15.1. настоящего устава.

15.3. В течение 10 рабочих дней со дня принятия решения общего собрания (конференции) членов кооператива, предусмотренного пунктом 15.2. настоящего устава, гражданин, исключенный из членов кооператива, направляет на имя председателя правления кооператива заявление о выплате его паенакопления с указанием формы его выплаты (перечисление на счет члена кооператива в кредитной организации (банке) или выдача наличных денежных средств).

В случае если в указанный срок гражданин, исключенный из членов кооператива, не подал заявления о выплате паенакопления, кооператив, не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения срока подачи такого заявления, обязан зачислить денежные средства в депозит по месту нахождения кооператива, о чем сообщается гражданину, исключенному из членов кооператива.

15.4. В случае если гражданину, исключенному из членов кооператива по основаниям, предусмотренным пунктом 5.14. настоящего устава, было передано в пользование жилое помещение, выплата паенакопления осуществляется после освобождения им и проживающими совместно с ним лицами указанного жилого помещения.

15.5. В случае отказа освободить жилое помещение граждане, указанные в пункте 15.4. настоящего устава, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в соответствии со статьей 133 Жилищного кодекса Российской Федерации.

15.6. За нарушение кооперативом обязательств по выплате паенакопления исключенному из членов кооператива гражданину или наследникам члена кооператива, не вступающим в члены кооператива, в срок, установленный в соответствии с подпунктом 2 пункта 15.2. настоящего устава решением общего собрания (конференции) членов кооператива, кооператив уплачивает пеню в размере 0,001 процентов суммы подлежащих возврату средств за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока выплаты паенакопления по день фактической его выплаты.

16. Реорганизация и ликвидация кооператива

16.1. Реорганизация кооператива путем преобразования в товарищество собственников жилья осуществляется по решению общего собрания (конференции) членов кооператива, принимаемому более чем 2/3 голосов членов кооператива, присутствовавших на общем собрании (конференции) членов кооператива.

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

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

16.4. При реорганизации Кооператива все управленческие, финансово-хозяйственные документы, документы по личному составу и другие передаются правопреемнику в соответствии с установленными образцами.

16.5. При ликвидации Кооператива документы по личному составу (приказы, личные дела и карточки, лицевые счета и т.п.) передаются на хранение в городской муниципальный архив по личному составу, в соответствии с требованиями архивных органов силами и за счет средств Кооператива. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество Кооператива, за исключением имущества неделимого фонда, распределяется между членами Кооператива.

16.6. Ликвидация Кооператива считается завершенной, а Кооператив - ликвидированным после внесения записи о ликвидации Кооператива в единый государственный реестр юридических лиц.