

3DF859E15008F8313DFB4F9DE875E89B



УТВЕРЖДЕН

решением собрания учредителей
от 01.02.2013 года протокол № 1-О/2013



Е.А. Власова

УСТАВ
Жилищно-строительного кооператива
«Поместье у Озера»

Санкт-Петербург

2013 г.

1. Общие положения.

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Поместье у Озера», далее именуемый «Кооператив», создан решением Общего собрания участников (учредителей), объединившихся на добровольной основе для удовлетворения потребностей членов Кооператива в жилье и нежилых помещениях, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Советская, участок 41

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

1.3. Кооператив является некоммерческой организацией, созданной в форме специализированного потребительского кооператива - жилищно-строительного кооператива.

1.4. Полное наименование Кооператива на русском языке: **Жилищно-строительный кооператив «Поместье у Озера»**. Сокращенное наименование: **ЖСК «Поместье у Озера»**.

1.5 Местонахождение Кооператива: 195112, г. Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, дом 8, литер А, офис 218. По данному адресу располагается постоянно действующий исполнительный орган - Правление Кооператива и его Председатель.

1.6. Кооператив является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием на русском языке. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства индивидуализации.

1.7. Кооператив имеет обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.8. Кооператив вправе от своего имени в интересах членов Кооператива совершать любые сделки, не противоречащие законодательству, настоящему Уставу и внутренним документам Кооператива, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы членов Кооператива в отношениях с третьими лицами, государственными органами и органами местного самоуправления, выступать истцом и ответчиком в суде в соответствии с действующим законодательством.

1.9. Кооператив не ставит своей целью извлечение прибыли. Кооператив вправе осуществлять предпринимательскую деятельность только для достижения уставных целей и поскольку такая деятельность соответствует уставным целям.

1.10. Кооператив осуществляет свою деятельность на основе следующих принципов:

- добровольности вступления в Кооператив и выхода из него;
- обязательности уплаты вступительных взносов, членских взносов, паевых взносов, установленных в соответствии с настоящим уставом и внутренними документами Кооператива;
- самокупаемости;
- самоуправления на основании эффективной системы внутреннего контроля;
- равенства членов Кооператива в осуществлении контроля деятельности Кооператива и возможности

принятия участия в общем собрании членов Кооператива для всех членов.

- доступности информации о деятельности Кооператива для всех членов.

1.11. Кооператив создается без ограничения срока деятельности.

1.12. В Кооперативе ведется реестр членов Кооператива с указанием необходимых данных о каждом члене Кооператива.

1.13. Кооператив в своей деятельности руководствуется действующим законодательством и настоящим Уставом.

2. Цели и деятельности Кооператива

2.1. Целью деятельности Кооператива является удовлетворение потребностей физических и юридических лиц - членов Кооператива в жилье, нежилых помещениях и иных объектах современной социальной инфраструктуры и управление жилыми и нежилыми помещениями (далее по тексту - жилые помещения) в кооперативном многоквартирном доме.

2.2. Предметом деятельности Кооператива является строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Советская, участок 41, за счет собственных и привлеченных средств, ввод в эксплуатацию и последующее содержание построенного жилого дома.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Советская, участок 41

2.3. Гарантиями деятельности Кооператива в интересах членов Кооператива являются:

- использование паевых взносов членов Кооператива исключительно в целях приобретения указанного в п.2.2. земельного участка, обеспечения строительства дома и сдачи его в эксплуатацию, на осуществление уставной деятельности Кооператива

2.4. Основными видами деятельности Кооператива являются:

- формирование имущества Кооператива путем аккумулирования финансовых средств и материальных ресурсов членов Кооператива;
- определение объемов строительства многоквартирного дома;

- определение объемов строительства подъездных путей, объектов электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления;

- строительство многоквартирного дома;

- строительство инженерных сетей и необходимой инфраструктуры с соблюдением градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных требований;

- реконструкция многоквартирного дома;

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

- организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений;

- организация охраны жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;

- содержание и благоустройство придомовой территории;

- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;

- представление интересов членов Кооператива в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Кооператива;

- консультирование членов Кооператива по вопросам деятельности Кооператива;

- передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;

- иные виды деятельности, которые Кооператив вправе осуществлять в соответствии с действующим законодательством.

2.5. Для достижения определенных Уставом целей Кооператив вправе:

- выступать заказчиком на выполнение работ по строительству многоквартирного дома, передавать функции заказчика юридическим лицам;

- принимать в качестве паевых взносов денежные средства, любое имущество и имущественные права в порядке, установленном настоящим уставом;

- заключать гражданско-правовые договоры, в том числе договоры на разработку проектно-сметной документации, оказание коммунальных услуг;

- привлекать юридических и физических лиц в качестве инвесторов на взаимовыгодных условиях для целей строительства и инвестирования строительства многоквартирного дома, а также всех коммуникаций, зданий, сооружений, составляющих жилищный комплекс, заключать с ними договора;

- приобретать в собственность земельный участок, арендовать его и осуществлять в установленном законодательством порядке строительство многоквартирного дома, иных объектов современной социальной инфраструктуры за счет собственных и привлеченных средств;

- закупать необходимое оборудование;

- приобретать в собственность или арендовать необходимый инвентарь, агрегаты и технические средства;

- организовывать собственную службу по уборке, благоустройству территории жилищного комплекса, эксплуатации недвижимости, ее ремонту и содержанию;

- заключать договоры на обслуживание и эксплуатацию жилого дома с организацией любой формы собственности, имеющей лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством;

- приобретать у государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц товары, необходимые для своей деятельности;

- использовать в своей деятельности имущество членов Кооператива, государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц на возмездной и безвозмездной основе;

- получать на договорной основе займы и кредиты от государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц;

- реализовывать и передавать государству, муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам товары, имущество на возмездной и безвозмездной основе, оказывать услуги, выполнять работы;

- распоряжаться взносами членов Кооператива и заемными средствами на приобретение в собственность, указанного в п.2.2. земельного участка, финансирование деятельности по строительству жилого дома и сдачи его в эксплуатацию, на осуществление уставной деятельности Кооператива;

- расходовать взносы членов Кооператива и заемные средства на содержание и ремонт недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности членов Кооператива;

- распоряжаться доходами от хозяйственной деятельности, которая осуществляется только в интересах Кооператива, в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренными настоящим уставом;

- передавать жилую площадь в собственность члену Кооператива после полного исполнения им обязательства по внесению паевого и членского взносов;

- передавать жилое помещение в пользование членам Кооператива до момента выплаты паевого взноса и до момента государственной регистрации права собственности членов Кооператива на соответствующие жилые помещения;

- обжаловать в установленном действующим законодательством порядке акты государственных органов,

органов местного самоуправления, затрагивающие интересы Кооператива и его членов;
- осуществлять рекламу Кооператива и его деятельности и/или жилого дома, строительство которого ведется Кооперативом или с участием Кооператива постольку, поскольку это служит достижению уставных целей Кооператива;
- осуществлять предпринимательскую и иную деятельность если это служит достижению уставных целей Кооператива.

2.6. *В рамках деятельности, определенной настоящим уставом, Кооператив:*

- определяет порядок участия в деятельности Кооператива путем внесения членами Кооператива паевого взноса с целью получения собственности на жилые помещения;
- определяет порядок внесения членами Кооператива вступительных, членских и паевых взносов;
- определяет порядок получения членами Кооператива помещений в собственность после оплаты паевого и членского взносов и передает помещения в собственность членов Кооператива;
- определяет порядок распределения имущества Кооператива между членами Кооператива;
- определяет порядок возврата паевого взноса членам Кооператива и осуществляет возврат паевого взноса в установленном уставом порядке;
- устанавливает ответственность членов Кооператива за нарушение условий внесения вступительных, паевых и членских взносов.

3. Имущество кооператива

3.1. Имущество Кооператива формируется за счет:

- вступительных, членских и паевых взносов членов Кооператива;
- добровольных имущественных взносов и пожертвований физических и/или юридических лиц;
- доходов от использования имущества, находящегося в собственности Кооператива;
- средств, полученных от членов Кооператива и других физических и/или юридических лиц в качестве санкций (штрафов, пени, неустойки) за нарушение имущественных обязательств;
- доходов от предпринимательской деятельности;
- иных источников, не запрещенных действующим законодательством.

3.2. Кооператив является собственником принадлежащего ему имущества. Члены Кооператива не обладают правом собственности на имущество Кооператива, а имеют обязательственные права по отношению к Кооперативу. Кооператив осуществляет владение, пользование и распоряжение своим имуществом в соответствии с его назначением и только для выполнения уставных целей.

3.3. Члены Кооператива оплачивают свои вступительные, членские и паевые взносы денежными средствами.

По решению правления Кооператива паевые взносы могут быть внесены путём передачи в собственность Кооператива имущества: жилых помещений, объектов незавершённого строительства, строительных материалов, иного имущества и имущественных прав.

Оценка паевых взносов в виде имущества и имущественных прав осуществляется Правлением Кооператива.

3.4. Денежные средства Кооператива хранятся в банковских организациях в безналичной форме и, частично, в наличной форме в кассе Кооператива в пределах, установленных в соответствии с нормативно-правовыми актами лимитами.

3.5. Доходы от использования имущества Кооператива (в том числе отчуждения имущества) и предпринимательской деятельности, полученные Кооперативом после окончания строительства и сдачи жилого дома в эксплуатацию, подлежат распределению между всеми членами Кооператива. При этом каждому члену Кооператива выплачивается часть дохода, пропорциональная отношению общей площади жилого помещения, принадлежащего члену Кооператива к общей площади жилых помещений в многоквартирном жилом доме.

Периодичность распределения доходов определяется решениями Общего собрания членов кооператива.

3.6. На базе имущества Кооператива формируются следующие фонды:

3.6.1. *Паевой фонд* формируется за счет паевых взносов членов Кооператива и направляется на достижение целей и осуществления деятельности Кооператива, определенной разделом 2 настоящего устава.

Размер паевого фонда равен сумме паевых взносов всех членов Кооператива и направляется на достижение общего размера расходов на аренду и приобретения в собственность земельного участка (п.2.2. Устава), получения всей разрешительной документации для строительства жилого дома, осуществления строительства жилого дома и сдачи его в эксплуатацию и расходов на осуществление уставной деятельности Кооператива.

Паевой фонд является делимым фондом. Члены Кооператива имеют пай в паевом фонде Кооператива, соответствующий размеру внесенного паевого взноса.

Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам. Количество паев не должно превышать количество жилых помещений в кооперативном доме.

3.6.2. *Резервный фонд* формируется за счет уплаты членами Кооператива пеней за просрочку платежей членами Кооператива, при уступке (передаче) членом Кооператива пая третьим лицам (п. 4.20. Устава), предпринимательской деятельности.

Резервный фонд является неделимым и используется для возмещения затрат Кооператива, связанных с уставной деятельностью Кооператива; со строительством и сдачей в эксплуатацию жилого дома, покрытия убытков Кооператива в пределах, не покрываемых паевым фондом.

3.7. Фонды Кооператива могут создаваться и ликвидироваться на основании решений Правления Кооператива.

3.8. Фонды Кооператива могут формироваться только с момента его государственной регистрации.

3.9. Для членов (кандидатов в члены) Кооператива устанавливаются следующие обязательные взносы:

- вступительный взнос;
- членский взнос;
- паевой взнос;

3.10. Вступительный взнос оплачивается членом Кооператива единовременно.

Размер вступительного взноса для физических и юридических лиц составляет 1000 (одну тысячу) руб.

Изменение размера вступительного взноса допускается только на будущее время и не влечет за собой перерасчет вступительного взноса для уже уплативших его кандидатов в члены Кооператива.

3.11. Членский взнос оплачивается членом Кооператива полностью или частями. Размер членского взноса, сроки и порядок его внесения для каждого члена Кооператива определяется исходя из требований к помещению, указанных членом Кооператива в заявлении о приеме в члены Кооператива (п. 4.4. настоящего устава) и отражается в:

- договоре о членстве в ЖСК, заключаемом между Кооперативом и каждым его членом на основании настоящего Устава,
- Положении о порядке оплаты взносов членами ЖСК «Поместье у Озера» и внутренних документов Кооператива

3.12. Пaeвой взнос оплачивается членом Кооператива полностью или частями. Размер пaeвого взноса, сроки и порядок его внесения для каждого члена Кооператива определяется исходя из требований к помещению, указанных членом Кооператива в заявлении о приеме в члены Кооператива (п. 4.4. настоящего устава) и отражается в:

- договоре о членстве в ЖСК, заключаемом между Кооперативом и каждым его членом на основании настоящего Устава,
- Положении о порядке оплаты взносов членами ЖСК «Поместье у Озера» и внутренних документов Кооператива с учетом того, что размер пaeвого взноса члена Кооператива должен обеспечивать погашение затрат на

покупку земельного участка, строительство Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива и сдачи его в эксплуатацию, и расходов на осуществление уставной деятельности Кооператива.

3.13. На основании суммы фактических затрат на аренду, приобретение земельного участка, получения всей разрешительной документации для строительства жилого дома, осуществления строительства жилого дома и сдачи его в эксплуатацию, а также данных контрольного обмера Бюро технической инвентаризации может быть произведен перерасчет размеров взносов членов Кооператива в соответствии с Положением о порядке оплаты взносов членами ЖСК «Поместье у Озера» взносов.

3.14. Если согласно утвержденному Общим собранием членов Кооператива ежегодному балансу у Кооператива образовались убытки, то члены Кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов.

Размер дополнительных взносов членов Кооператива рассчитывается исходя из доли пaeвого взноса каждого члена Кооператива в пaeвом фонде Кооператива.

Дополнительные взносы членов Кооператива, которые не были использованы для покрытия убытков Кооператива, подлежат возврату членам Кооператива.

3.15. Если член Кооператива (кандидат в члены Кооператива) в установленный срок не уплатил вступительный, членский или пaeвой взнос, то за каждый день просрочки оплаты ему начисляются пени в размере 0,1 процента от недовнесенной суммы за каждый день просрочки.

3.16. Вступительные и членские взносы не подлежат возврату при прекращении членства в Кооперативе.

3.17. При наличии задолженности члена Кооператива перед Кооперативом на дату поступления денежных средств от члена Кооператива поступившие денежные средства от члена Кооператива вне зависимости от указанного им назначения платежа в платежных документах зачитываются Кооперативом в качестве исполнения обязательств в следующем порядке: оплата штрафов, пеней, неустойки, вступительного взноса, членского взноса, пaeвого взноса.

3.18. Имущество Кооператива может быть изъято только по решению суда на основании и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.19. Член Кооператива вносит пaeвой взнос в размере, зависящем от общей площади выбранного им (указанного в заявлении о вступлении в Кооператив) для последующего пользования и получения в собственность жилого помещения. Члену Кооператива может быть предоставлена рассрочка уплаты пaeвого взноса в соответствии с Положением о порядке оплаты членами ЖСК «Поместье у Озера» взносов.

Пaeвой взнос, уплачиваемый членом Кооператива, рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений. Стоимость квадратного метра определяется правлением кооператива и отражается в положении о порядке оплаты взносов членами ЖСК «Поместье у Озера»

До окончания строительства жилого многоквартирного дома пaeвой взнос считается ориентировочным и пересматривается Правлением Кооператива. Правление Кооператива вправе увеличить либо уменьшить размер пaeвого взноса.

3.20. Внесение пaeвых взносов может осуществляться частями по согласованному графику, если такой порядок предусматривается Положением о порядке оплаты членами ЖСК «Поместье у Озера» пaeвых взносов и договором о членстве в ЖСК.

Члены Кооператива имеют право вносить пaeвые взносы досрочно, даже если в соответствии с настоящим Уставом и внутренними документами Кооператива установлен специальный срок (рассрочка) внесения пaeвого взноса.

4. Членство. Права и обязанности членов Кооператива.

4.1. Членами Кооператива могут быть граждане, достигшие 16-летнего возраста, и (или) юридические лица.

4.2. Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся учредители, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

4.3. Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся жилом доме.

4.4. Граждане или юридические лица, желающие вступить в члены Кооператива, подают заявление в письменной форме о приеме в члены Кооператива на имя Председателя Кооператива, в котором указывают сведения, позволяющие идентифицировать их и осуществлять связь с ними (паспортные данные, ИНН, банковские реквизиты и др.), а также сведения о жилом помещении в строящемся доме, на которое они претендуют. Форма заявления утверждается Правлением Кооператива.

4.5. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение 1 (одного) месяца Правлением Кооператива и утверждено решением Общего собрания членов Кооператива.

4.6. В течение 5 (пяти) дней с даты утверждения решения о приеме в члены Кооператива Общим собранием, гражданин или юридическое лицо обязано уплатить вступительный взнос, членский взнос и паевой взнос (его часть), установленные Правлением Кооператива.

4.7. О принятом решении сообщается заявителю в письменной или устной форме не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента принятия решения.

4.8. Физическое или юридическое лицо признается членом Кооператива с момента уплаты вступительного взноса, членского взноса и паевого взноса (его части) и подписания договора о членстве в ЖСК.

4.10. Член Кооператива может иметь несколько паевых взносов в Кооперативе в зависимости от количества жилых помещений, которые он намерен приобрести.

В случае просрочки оплаты вступительного взноса, членского взноса и паевого взноса (его части) кандидат в члены Кооператива оплачивает пени в размере, указанном в п. 3.15. настоящего Устава. Если просрочка превышает 30 (Тридцать) календарных дней, то решение о приеме в члены Кооператива аннулируется в порядке установленным настоящим Уставом.

4.11. Учредители Кооператива приобретают права и обязанности члена Кооператива с момента государственной регистрации Кооператива, при этом указанные лица должны уплатить вступительный взнос в размере, указанном в п.3.10 Устава в течение 30 (Тридцать) дней с момента получения документов о государственной регистрации Кооператива.

4.12. Член Кооператива обязан:

- соблюдать положения Устава и иных внутренних документов Кооператива, выполнять решения Общего собрания, Правления, Председателя Кооператива и ревизионной комиссии;
- соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные нормы и правила содержания жилого помещения;
- своевременно и в полном объеме вносить установленные Уставом и Общим собранием взносы;
- участвовать в расходах на содержание, ремонт и эксплуатацию имущества общего пользования, благоустройство территории жилого дома;
- покрывать убытки Кооператива в соответствии с действующим законодательством, настоящим уставом и внутренними документами Кооператива;
- сообщать правлению Кооператива о предполагаемом отчуждении своего жилого помещения не менее чем за 20 (Двадцать) календарных дней;
- соблюдать правила пользования жилым помещением, утвержденные Общим собранием;
- участвовать в общих мероприятиях, проводимых Кооперативом;
- бережно относиться к имуществу Кооператива, не наносить ему вреда, использовать по назначению;
- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств возместить Кооперативу все понесенные в связи с этим убытки и расходы, оплатить установленные уставом и/или внутренними положениями Кооператива пени, штрафы, неустойку;

- нести материальную ответственность за ущерб, причиненный имуществу Кооператива и/или имуществу иных членов Кооператива;

- предоставлять Кооперативу достоверную информацию;

- не разглашать информацию о деятельности Кооператива, являющуюся конфиденциальной или отнесенную к коммерческой тайне Кооператива.

- исполнять иные обязанности, возложенные законодательством, настоящим Уставом, внутренними документами Кооператива, а также решениями органов управления Кооператива.

4.13. Член Кооператива имеет право:

- принимать участие в деятельности общего собрания членов Кооператива (конференции) с правом одного голоса как лично, так и через своего представителя;

- вносить предложения об улучшении деятельности Кооператива, устранении недостатков в работе его органов управления;

- получать информацию о деятельности Кооператива;

- получать доступ и знакомиться с Уставом Кооператива, внутренними документами Кооператива (Положениями, регламентами и т.п.) отчетами правления, ревизионной комиссии (ревизора), заключениями

независимого аудитора и другой документацией в соответствии с действующим законодательством;

- получить право собственности на жилое помещение после выплаты паевого взноса в полном объеме;
- по собственному решению досрочно вносить паевые и другие взносы;
- предоставлять займы Кооперативу для достижения уставных целей;
- получать часть имущества Кооператива в случае его ликвидации;
- уступать свои права и обязанности члена Кооператива третьим лицам в соответствии с Уставом и внутренними положениями Кооператива;

- передавать свои права и обязанности в отношении паевого взноса по наследству;

- по своему усмотрению в любое время выходить из Кооператива с соблюдением установленного Уставом и внутренними документами Кооператива порядка независимо от согласия других членов Кооператива;

- получать при выходе из Кооператива сумму внесенного паевого взноса в порядке, установленном Уставом и внутренними документами Кооператива;

- при условии полной выплаты паевого взноса по взаимному согласию с проживающими совместно с ним членами его семьи разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам в порядке и на условиях, которые предусмотрены действующим законодательством.

- самостоятельно, без согласования с другими членами Кооператива и Правлением Кооператива распоряжаться своей собственностью (отчуждать, сдавать в аренду и совершать с ней любые сделки, не противоречащие действующему законодательству);

- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, настоящим уставом и внутренними документами Кооператива.

4.14. Членство в Кооперативе прекращается в случае:

- добровольного выхода члена из Кооператива;
- добровольной передачи прав и обязанностей члена Кооператива другому члену Кооператива или третьему

лицу;

- исключения члена из Кооператива;
- смерти, признания члена Кооператива умершим или безвестно отсутствующим в установленном законом

порядке;

- ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива,
- ликвидации Кооператива.

4.15. В случае принятия решения о добровольном выходе из Кооператива член Кооператива подает в Правление Кооператива письменное заявление. Заявление члена Кооператива о выходе из Кооператива должно быть рассмотрено Правлением Кооператива в срок не позднее одного месяца с момента регистрации заявления в Правлении Кооператива.

Каждый добровольно вышедший из Кооператива член Кооператива имеет право на получение суммы уплаченного Кооперативу паевого взноса в порядке, установленном уставом и внутренними положениями Кооператива. При этом сумма паевого взноса может быть выплачена члену Кооператива денежными средствами или имуществом, в том числе недвижимым.

При выходе члена Кооператива из Кооператива составляется дополнительное соглашение о расторжении договора о членстве в ЖСК.

4.16. Полная или частичная выплата паевого взноса вышедшему члену Кооператива производится в течение 2 (двух) месяцев с даты внесения решения Правлением Кооператива о выходе члена Кооператива из его состава.

В случае наличия у члена Кооператива задолженности по уплате взносов, возникшей в период его членства в Кооперативе, Кооператив вправе произвести зачет встречных однородных требований в одностороннем порядке.

4.17. Член Кооператива вправе с согласия Правления Кооператива передать другому лицу свой пай и выйти из Кооператива. Передача пая лицу регулируется нормами главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации. Лицо, которому передается пай, в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива, если вышеуказанное лицо ранее не являлось членом Кооператива.

При передаче пая между физическими и/или юридическими лицами Кооператив не несет ответственности по отношениям, возникающим между сторонами сделки.

4.18. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива на основании решения Общего собрания членов Кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных действующим законодательством и настоящим Уставом, в том числе в случае:

- неуплаты определенных Уставом взносов в течение 30 (Тридцать) дней с момента наступления срока внесения соответствующих взносов;

- если просрочка по уплате взносов допущена более двух раз или в отношении двух и более платежей;

- нарушений положений Устава, правил содержания жилых помещений;

- неисполнения внутренних положений Кооператива, решений Общего собрания членов Кооператива, Правления Кооператива, Председателя Правления Кооператива;

- самовольного изменения проектных характеристик, разрушения, порчи жилой и/или иной недвижимости, предоставленной Кооперативом члену Кооператива в пользование до полной оплаты членом Кооператива своего паевого взноса и перехода указанной недвижимости в собственность члена Кооператива;

- наличия иных оснований, предусмотренных действующим законодательством и Уставом.

Правление письменно уведомляет члена Кооператива о предстоящем рассмотрении вопроса о возможности его исключения из членов Кооператива.

Внесенная таким членом сумма паевого взноса выплачивается Кооперативом члену в течение двух месяцев со дня принятия решения об исключении члена Кооператива. В случае наличия у члена Кооператива задолженности по уплате взносов, возникшей в период его членства в Кооперативе, Кооператив вправе произвести зачет встречных однородных требований в одностороннем порядке.

4.19. В случае смерти члена Кооператива его наследники имеют право на вступление в члены Кооператива в порядке, установленном действующим законодательством, после оформления всех соответствующих документов. Реализация наследниками преимущественного права на вступление в Кооператив осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

4.20. В случае добровольного выхода члена Кооператива из Кооператива, Кооператив обязан вернуть фактически внесенные паевые взносы члену Кооператива, удержав при этом сумму расходов кооператива, связанных с продажей жилого помещения в размере от 5% до 20% от общей суммы указанных взносов, которые являются источником формирования резервного фонда.

Расчеты с членами Кооператива по внесенным суммам паевых взносов при выходе и исключении из Кооператива, установление размера суммы расходов на продажу жилого помещения осуществляются по решению Правления Кооператива.

4.21. Прекращение членства в Кооперативе и порядок расчетов с членами Кооператива в случае ликвидации Кооператива осуществляются в порядке установленном законодательством и разделом 14 настоящего Устава.

4.22. Моментом прекращения членства в Кооперативе считается дата утверждения Общим собранием (конференцией) решения Правлением Кооператива о добровольном выходе члена Кооператива, дата принятия решения Общим собранием членов Кооператива (конференцией) об исключении члена Кооператива умершим или принятии в Кооператив нового члена взамен бывшего, день смерти, признания члена Кооператива умершим или безвестно отсутствующим, дата ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива или дата ликвидации Кооператива.

4.23. Если иное не установлено соглашением между Кооперативом и его членом, при прекращении членства в Кооперативе договорные отношения, оформленные между Кооперативом и бывшим его членом, считаются расторгнутыми и утрачивают свою силу с момента прекращения членства в Кооперативе.

4.24. До выдачи Кооперативом члену Кооператива справки, содержащей сведения о размере и дате полной выплаты паевого взноса, необходимой для оформления права собственности на помещение в построенном многоквартирном жилом доме, производится окончательный расчет размера паевого взноса на основании суммы фактических затрат на строительство помещения и данных контрольного обмера Бюро технической инвентаризации в соответствии с Положением о порядке оплаты членами кооператива взносов.

До проведения указанного в настоящем пункте Устава окончательного расчета между членом Кооператива и Кооперативом справка, содержащая сведения о размере и дате полной выплаты паевого взноса членам Кооператива не выдается.

4.25. Лицо, прекратившее свое членство в Кооперативе, или не вступившее в Кооператив, имеет право пользоваться инфраструктурой Кооператива и другими объектами общей собственности на договорной основе в соответствии с настоящим уставом.

5. Право собственности на жилые помещения и общее имущество Кооператива. Порядок управления и распоряжения общей собственностью.

5.1. Член Кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после оплаты паевого и членского взносов в полном объеме согласно настоящему Уставу и Положению о порядке оплаты членами Кооператива взносов.

5.2. Объектами собственности членов Кооператива, выплативших паевые и членские взносы, являются жилые помещения, а также имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

5.3. Собственником помещения в доме, построенном Кооперативом, может быть любое физическое или юридическое лицо, в том числе сам Кооператив как юридическое лицо.

5.4. Порядок передачи жилого помещения, приобретение и регистрация членами Кооператива право собственности регулируется Положением о порядке передачи членам ЖСК «Поместье у Озера» помещений в многоквартирном жилом доме и платежах в переходный период, утвержденном на Общем собрании.

5.5. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с общими нормами гражданского и жилищного законодательства. Жилое помещение используется собственником только для проживания физических лиц (членов Кооператива и членов их семей, нанимателей, арендаторов-нанимателей по договору найма).

5.6. Размещения собственником в принадлежащих ему помещениях промышленных производств не допускается.

5.7. Размещение собственником в принадлежащих ему помещениях предприятий, учреждений, организаций допускается после перевода этого помещения в категорию нежилых помещений в установленном законом порядке.

5.8. Доля в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество Кооператива, включая земельный участок, для каждого собственника пропорциональна размеру общей площади, принадлежащих ему помещений в Кооперативе.

5.9. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в

многоквартирном доме;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение;

- принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности членов Кооператива, а также по вопросу заключения Кооперативом иных сделок, в которых указанный член Кооператива является стороной либо иным заинтересованным лицом, а также, если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении члена Кооператива судебного разбирательства, или если решается вопрос об его исключении из членов Кооператива.

5.10. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными (ст. 38 ЖК РФ).

6. Взаимоотношения членов Кооператива с Кооперативом.

6.1 Все необходимые для лиц, вступающих в Кооператив, членов кооператива, а в случаях, предусмотренных Уставом и внутренними документами Кооператива, и бывших членов Кооператива, действия (бездействия) со стороны Кооператива осуществляются только на основании письменных заявлений указанных лиц. Заявления могут быть направлены с помощью почтовых сообщений или поданы в Правление Кооператива. В случае направления заявления с использованием средств связи заявитель обязан обеспечить уведомление себя о вручении почтового отправления Кооперативу. Все заявления подаются на имя Председателя Правления Кооператива.

Заявление считается поданным и, соответственно, порождает обязанность Кооператива по ответу, с момента его регистрации в Кооперативе. В случаях, предусмотренных внутренними документами Кооператива, заявления заполняются заявителем по установленной правлением Кооператива форме. Кооператив обязуется предоставить возможность отправки письменного ответа по заявлению в срок не позднее одного месяца с момента регистрации заявления в Кооперативе.

6.2. Член Кооператива, а также бывший член Кооператива, с которым Кооператив не окончил процедуру взаиморасчетов, обязаны своевременно извещать Кооператив о каждом случае изменения места своего фактического нахождения и, в случае необходимости, об изменении своих персональных банковских реквизитов. В противном случае Кооператив не несет ответственность за несвоевременное извещение члена Кооператива или бывшего члена Кооператива о какой-либо необходимой им информации, а также за несвоевременное перечисление денежных средств (в случае взаиморасчетов).

Извещение Кооператива об изменении места фактического нахождения и/или персональных банковских реквизитов осуществляется письменным заявлением члена Кооператива или бывшего члена Кооператива.

При отсутствии заявления местом фактического нахождения члена Кооператива или бывшего члена Кооператива признается указанный им ранее почтовый адрес, персональными банковскими реквизитами принимаются те данные, которые были указаны в соответствующем заявлении члена Кооператива или бывшего члена Кооператива (в заявлении о прекращении членства в Кооперативе по каким-либо основаниям, в заявлении о возврате внесенных денежных средств и т.п.).

6.3. Считается возможным уведомление членов Кооператива о мероприятиях, событиях, повестках общих собраний по электронной почте, а также с помощью опубликования информации на официальном сайте Кооператива.

7. Органы управления и контроля Кооператива

7.1. *Органами управления* Кооператива являются:

- Общее собрание членов Кооператива;
- Правление Кооператива;
- Председатель Правления Кооператива;

7.2. Контроль над деятельностью Кооператива осуществляется Ревизионной комиссией (Ревизором) Кооператива.

7.3. Члены Правления Кооператива, Председатель Правления Кооператива, члены Ревизионной комиссии (Ревизор) Кооператива руководствуются в своей работе гражданским, жилищным законодательством, законодательством о некоммерческих организациях, законодательством о потребительской кооперации, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, настоящим Уставом и внутренними документами Кооператива.

7.4. Члены Правления Кооператива, Председатель Правления Кооператива, члены Ревизионной комиссии (Ревизор) Кооператива при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей должны действовать в интересах Кооператива, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении Кооператива добросовестно и разумно.

7.5. Должностные лица органов управления Кооперативом несут ответственность перед Кооперативом за убытки, причиненные Кооперативу их виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами. Указанные лица признаются невиновными, если они приняли все меры для надлежащего исполнения своих обязанностей. Отсутствие вины доказывается должностными лицами Кооператива. Обязанность возместить Кооперативу убытки не наступает, если действия (бездействие)

должностных лиц, повлекшие за собой причинение Кооперативу убытков, основывались на решении Общего собрания членов Кооператива.

8. Общее собрание членов Кооператива (Конференция).

8.1. Высшим органом управления Кооператива является Общее собрание членов Кооператива (конференция).

8.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Кооператива относится:

8.2.1. утверждение Устава Кооператива;

8.2.2. внесение изменений и дополнений в Устав Кооператива;

8.2.3. решение вопроса о реорганизации Кооператива, утверждение плана реорганизации, утверждение разделительного (передаточного) баланса;

8.2.4. решение вопроса о ликвидации Кооператива, утверждение его промежуточного и окончательного ликвидационного баланса;

8.2.5. определение основных направлений деятельности Кооператива;

8.2.6. избрание и досрочное прекращение полномочий членов правления Кооператива;

8.2.7. избрание и досрочное прекращение полномочий членов ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива;

8.2.8. утверждение отчетов правления и ревизионной комиссии (ревизора); утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива, сметы доходов и расходов Кооператива на следующий финансовый год;

8.2.9. утверждение решения Правления Кооператива о приеме в члены Кооператива в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;

8.2.10. утверждение решения Правления Кооператива о приеме в члены наследника/наследников члена Кооператива в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;

8.2.11. решение об исключении члена Кооператива в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;

8.2.12. рассмотрение и разрешение жалоб на действия (бездействия) и решения Правления Кооператива, Председателя Правления Кооператива, действия (бездействия) Ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива;

8.2.13. избрание Счетной комиссии;

8.2.14. решения по иным вопросам, прямо отнесенным действующим законодательством к компетенции общего собрания членов Кооператива

8.3. Члены Кооператива, находящиеся между собой в близком родстве или свойстве, не могут избираться в состав ревизионной комиссии (ревизором), если другой избран или работает в органе управления Кооператива. То же, если их деятельность связана с непосредственной подчиненностью или подконтрольностью одного из них другому.

8.4. Решение Общего собрания членов Кооператива (конференции) по вопросу, поставленному на голосование, считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов Кооператива, присутствовавших на таком Общем собрании за исключением вопросов, которые указаны в пунктах 8.2.1-8.2.4 настоящего Устава. Решения Общего собрания членов Кооператива по вопросу, поставленному на голосование и указанному в пунктах 8.2.1-8.2.4. настоящего Устава считается принятым при условии, если за него проголосовало более трех четвертей членов Кооператива, присутствовавших на таком Общем собрании.

8.5. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания членов Кооператива (конференции), могут быть переданы на решение иных органов Кооператива, за исключением вопросов, указанных в пунктах 8.2.1.-8.2.4.

8.6. Общее собрание Кооператива (конференция) вправе решать только вопросы, включенные в повестку собрания.

8.7. Порядок проведения и принятия решения Общим собранием (конференцией) устанавливается Положением об общем собрании членов Кооператива.

8.8. Каждый член Кооператива может принять участие в Общем собрании членов Кооператива. Каждый член Кооператива, присутствующий на общем собрании членов Кооператива, имеет один голос.

В случае, если пай принадлежит нескольким членам Кооператива или объект недвижимости находится в общей долевой собственности нескольких членов Кооператива, то указанные члены Кооператива имеют один голос.

В случае, если член Кооператива претендует на несколько объектов недвижимости или ему принадлежит на праве собственности несколько объектов недвижимости, он (член Кооператива) имеет один голос.

8.9. Общее собрание членов Кооператива (конференция) считается правомочным, если на нем присутствуют более пятидесяти процентов членов Кооператива. Право на участие в Общем собрании членов Кооператива (конференции) осуществляется членом Кооператива как лично, так и через своего представителя.

При отсутствии кворума для проведения Общего собрания членов Кооператива (конференции) правлением Кооператива назначается новая дата проведения Общего собрания, не позднее 30 дней со дня проведения первоначального собрания. При проведении повторного общего собрания членов кооператива изменение повестки дня не допускается.

Правила, указанные в настоящем пункте Устава, применяются к очередным и внеочередным общим собраниям членов Кооператива.

8.10. Повестка дня Общего собрания членов Кооператива (конференции) формируется Председателем Правления Кооператива. Вопросы в повестку дня включаются Председателем Правления Кооператива по собственной инициативе, по инициативе членов Правления, Ревизионной комиссии (ревизора), а также группы членов Кооператива численностью не менее чем 2/3 от общего числа членов Кооператива.

В случае, если Общее собрание членов Кооператива (конференция) инициируется группой членов Кооператива, в правление Кооператива подается письменное обращение с просьбой о проведении собрания, подписанное не менее, чем 2/3 от общего количества членов Кооператива. Данное обращение должно содержать информацию о причинах проведения Общего собрания членов Кооператива (конференции) и повестку дня Общего собрания членов Кооператива (Конференции).

8.11. Письменное уведомление о созыве Общего собрания членов Кооператива (конференции) вручается членам Кооператива под расписку либо рассылается по почте заказным письмом за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты проведения Общего собрания с указанием места, даты, времени проведения собрания и с приложением повестки дня Общего собрания.

Членам Кооператива должна быть предоставлена возможность заблаговременного ознакомления с материалами к вопросам повестки дня (проекты утверждаемых документов, сведения о кандидатах на должности избираемых и (или) контрольных органов Кооператива). Ознакомление производится по месту нахождения органов управления Кооператива.

8.12. Общее собрание членов Кооператива (конференция) может быть очередным и внеочередным.

8.13. Очередное общее собрание членов Кооператива (конференция) созывается Правлением не реже одного раза в год, не ранее начала четвертого, но не позднее окончания шестого месяца после даты окончания финансового года. Дата проведения очередного Общего собрания членов Кооператива (конференции) определяется Правлением Кооператива.

В повестку очередного Общего собрания Кооператива обязательно включаются вопросы:

- об утверждении годового отчета о деятельности Кооператива;
- об утверждении отчета Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива по результатам годовой проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива;
- отчет об исполнении сметы доходов и расходов Кооператива за год;
- утверждение сметы доходов и расходов Кооператива на следующий год.

8.14. Общее собрание членов Кооператива (конференцию) ведет Председатель правления Кооператива. Для ведения протокола, подсчета голосов и оформления решений общего собрания членов Кооператива Правлением Кооператива назначается ответственный секретарь.

При отсутствии Председателя Правления Кооператива или его отказа от ведения заседания общее собрание членов Кооператива (конференцию) ведет другой член Правления Кооператива. Если ни один из членов Правления не присутствует на заседании или не высказал желания вести заседание, общее собрание членов Кооператива (конференция) избирает председательствующего из числа присутствующих членов Кооператива или их представителей.

8.15. Решения Общего собрания членов Кооператива фиксируются в протоколе собрания, подписываемом Председателем правления Кооператива (председательствующим на общем собрании членов Кооператива) и являются обязательными для органов управления и контроля Кооператива, работников Кооператива и всех членов Кооператива, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в общем собрании членов Кооператива.

8.16. Решение Общего собрания членов Кооператива (конференции), принятое в установленном порядке, является обязательным для органов управления и контроля Кооператива, работников Кооператива и всех членов Кооператива, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в общем собрании членов Кооператива.

8.17. Общее собрание членов Кооператива (конференция) проводится в очной форме путем совместного присутствия членов Кооператива, либо надлежащим образом уполномоченных представителей членов Кооператива.

Допускается возможность заочного голосования по вопросам повестки Общего собрания членов Кооператива.

8.18. После оформления в собственность помещений всех членов Кооператива решения Общего собрания членов Кооператива (конференции) могут быть приняты без проведения Общего собрания (совместного присутствия членов Кооператива для обсуждения повестки дня и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования. При проведении заочного голосования решения членов Кооператива по вопросам, поставленным на голосование, в письменной форме передаются в место или по адресу, которые указаны в повестке дня о проведении Общего собрания членов Кооператива (конференции) в форме заочного голосования.

8.19. Для обсуждения вопросов, не терпящих отлагательства, могут созываться внеочередные общие собрания членов Кооператива (конференции). Внеочередные общие собрания членов Кооператива (конференции) могут быть созваны Правлением Кооператива по собственной инициативе, по требованию Ревизионной комиссии (ревизора), а также по требованию группы членов Кооператива численностью не менее, чем 2/3 от общего числа членов Кооператива (по письменным заявлениям членов Кооператива).

9. Правление кооператива.

9.1. Правление Кооператива является коллегиальным исполнительным органом Кооператива, подотчетным Общему собранию членов Кооператива (конференции).

9.2. Правление Кооператива избирается из числа членов Кооператива общим собранием членов Кооператива (конференцией) сроком на 5 (пять) лет в количестве не менее 3-х человек. В соответствии с п. 8.3. члены Правления не могут быть избраны из числа членов Ревизионной комиссии (Ревизора). Голосование по выборам в правление Кооператива осуществляется отдельно по каждому кандидату.

В случае, если до истечения срока полномочий Правления Кооператива годовое общее собрание членов Кооператива (конференция) не было проведено, полномочия Правления Кооператива продлеваются до даты проведения годового Общего собрания членов Кооператива (конференции), но не более чем на шесть месяцев.

9.3. Лица, избранные в состав Правления Кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз. По решению общего собрания членов Кооператива (конференции) полномочия любого члена Правления Кооператива могут быть прекращены досрочно.

9.4. Член Правления Кооператива может совмещать свою деятельность в Правлении Кооператива с работой в Кооперативе или в иной организации по трудовому или гражданско-правовому договору.

9.5. Правление Кооператива вправе проводить заседания Правления Кооператива без члена Правления Кооператива, подавшего заявление о выходе из состава Правления Кооператива, и/или неспособного более четырех месяцев исполнять свои обязанности члена Правления Кооператива.

Решения Правления Кооператива являются правомочными, если в составе Правления Кооператива продолжают работать более половины от ранее избранного состава Правления Кооператива. При проведении Общего собрания членов Кооператива (конференции) собрание должно утвердить выход членов Правления Кооператива и доизбрать новых членов Правления Кооператива. В этом случае срок полномочий Правления Кооператива продолжается с момента избрания первого состава Правления Кооператива.

9.6. В случае выхода из состава Правления Кооператива более половины его членов, оставшиеся члены Правления Кооператива должны созвать внеочередное общее собрание членов Кооператива (конференцию), в повестке дня которого должен присутствовать вопрос об избрании членов Правления, причем они не вправе до созыва такого Общего собрания принимать какие-либо иные решения. В этом случае срок работы Правления Кооператива исчисляется с момента принятия решения об избрании нового состава Правления внеочередным общим собранием членов Кооператива (конференцией).

9.7. Правление Кооператива осуществляет текущее руководство деятельностью Кооператива в период между Общими собраниями членов Кооператива (конференциями) и осуществляет иные полномочия, не отнесенные Уставом Кооператива к исключительной компетенции Общего собрания членов Кооператива (конференции).

9.8. Правление Кооператива решает вопросы, относящиеся к его компетенции, на своих заседаниях. Правление Кооператива на своем первом заседании из своих членов избирает Председателя Правления Кооператива и секретаря.

9.9. Правление Кооператива созывается Председателем Правления по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 месяца. Заседание Правления признается правомочным при участии в нём более 2/3 (Две трети) членов правления. Решение Правления Кооператива считается принятым, если за него проголосовало более 2/3 (Две трети) от числа присутствующих членов Правления.

9.10. Заседания Правления могут созываться также по требованию любого члена Правления, Ревизионной комиссии (Ревизора), а также группы членов Кооператива численностью не менее 2/3 от общего числа членов Кооператива.

9.11. При решении вопросов на заседании Правления каждый член Правления обладает одним голосом.

9.12. К компетенции Правления Кооператива относится:

9.12.1. руководство текущей деятельностью Кооператива;

9.12.2. организация и осуществление выполнения решений Общего собрания членов Кооператива (конференции);

9.12.3. определение порядка расходования денежных средств Кооператива в соответствии с настоящим Уставом и контроль за их расходованием;

9.12.4. рассмотрение и принятие решений о заключении договоров на строительство многоквартирного дома, строительство подъездных путей, строительство инженерных сетей и необходимой инфраструктуры, на электроснабжение, водоснабжение, канализацию, отопление и другие;

9.12.5. планирование хозяйственной и финансовой деятельности Кооператива, в том числе составление проектов финансово-хозяйственного плана Кооператива;

9.12.6. определение, изменение, утверждение размера, структуры, сроков оплаты и порядка сбора вступительных, паевых, членских взносов, пеней, штрафов, неустойки;

9.12.7. определение условия поощрения членов Кооператива и работников, состоящих в трудовых или гражданско-правовых отношениях с Кооперативом;

9.12.8. подготовка сметы доходов и расходов на следующий финансовый год, отчета об исполнении сметы доходов и расходов за прошедший год и представление их для утверждения Общему собранию членов Кооператива (конференции);

9.12.9. разработка плана-графика строительства;

9.12.10. подготовка и представление отчета о работе Правления Общему собранию членов Кооператива (конференции);

9.12.11. обеспечение соблюдения членами Кооператива требований Устава Кооператива, решений Общих собраний (конференций), решений Правления и Председателя Правления Кооператива;

9.12.12. избрание из своего состава Председателя Правления и секретаря, решение вопроса о досрочном прекращении их полномочий;

9.12.13. организация работы сотрудников Кооператива;

9.12.14. принятие решений о приеме в члены Кооператива, представление их на утверждение Общего собрания членов Кооператива;

9.12.15. принятия решения Правления Кооператива о приеме в члены наследника/наследников члена

Кооператива, представление их на утверждение Общего собрания членов Кооператива;

9.12.16. вынесение на Общее собрание членов Кооператива (конференции) вопроса об исключении из членов Кооператива;

9.12.17. расчет величины дополнительных взносов членов Кооператива;

9.12.18. принятие решений о создании и ликвидации фондов Кооператива, порядке их формирования и расформирования, направления использования;

9.12.19. принятие решения и выдача документов, необходимых для оформления права собственности на жилые помещения членам Кооператива;

9.12.20. предварительное одобрение договоров займа и кредитных договоров;

9.12.21. созыв, организация и проведение годового Общего собрания членов Кооператива (конференции) и внеочередного Общего собрания членов Кооператива (конференции);

9.12.22. разработка повестки дня общего собрания членов Кооператива (конференции);

9.12.23. подготовка проектов решений по вопросам, относящимся к исключительной компетенции Общего собрания членов Кооператива (конференции);

9.12.24. разработка штатного расписания работников Кооператива, представление его на утверждение Общему собранию членов Кооператива;

9.12.25. принятие решений о возможности внесения членами Кооператива паевых взносов путем передачи в собственность Кооператива имущества и имущественных прав;

9.12.26. оценка стоимости имущества Кооператива и вносимых имущественных паевых взносов;

9.12.27. рассмотрение заявлений о добровольном выходе членов Кооператива;

9.12.28. рассмотрение заявлений о добровольной передаче пая (части пая) членами Кооператива и принятие по ним решений;

9.12.29. рассмотрение заявлений об изменении параметров жилого помещения членов Кооператива и принятие по ним решений;

9.12.30. рассмотрение письменных предложений, заявлений, жалоб членов Кооператива и представление по ним ответа членам Кооператива;

9.12.31. принятие внутренних документов Кооператива, которые регламентируют деятельность Кооператива, за исключением документов, утверждение которых отнесено к компетенции Общего собрания членов Кооператива (конференции), а также документов, принимаемых в рамках текущей хозяйственной деятельности председателем Кооператива;

9.12.32. определяет аудитора Кооператива и условия договора с ним, а также принимает решение о расторжении такого договора;

9.12.33. определение порядка хранения финансовой и иной документации Кооператива в соответствии с настоящим Уставом;

9.12.34. определение перечня информации, составляющей коммерческую тайну Кооператива;

9.12.35. осуществление иной деятельности, не входящей в исключительную компетенцию Общего собрания членов Кооператива (конференции), не являющейся текущей финансово-хозяйственной деятельностью.

Заседание Правления Кооператива проводится Председателем Правления Кооператива.

При отсутствии Председателя Кооператива Правлением Кооператива назначается председательствующий на правлении Кооператива.

9.13. Передача голоса одним членом Правления другому члену Правления не допускается. Правление вправе принимать решения путем заочного голосования, т.е. путем учета отправленных членами Правления почтовых, факсимильных, телеграфных сообщений, поступивших в Кооператив до момента окончания голосования по данному вопросу.

9.14. Решения Правления, в том числе принятые заочным голосованием, оформляются протоколами, которые подписываются председателем Кооператива (председательствующим), который несет персональную ответственность за полноту и достоверность сведений, изложенных в протоколе, фактическим обстоятельствам. Решения Правления Кооператива скрепляются печатью Кооператива. В случае необходимости, содержание протокола заседаний правления Кооператива может быть оформлено секретарем правления Кооператива в виде выписки из протокола, подписываемой председателем правления Кооператива.

9.15. Решения Правления Кооператива, принятые в соответствии с требованиями настоящего Устава, оформленные в виде протокола или выписки из протокола, обязательны для исполнения всеми членами Кооператива и работниками администрации Кооператива. Грубое неисполнение решений Правления Кооператива является основанием для исключения члена Кооператива.

9.16. Правление Кооператива:

9.16.1. распоряжается средствами Кооператива в соответствии с утверждённой сметой доходов и расходов;

9.16.2. обеспечивает выполнение решений Общих собраний членов Кооператива (конференций), принимает меры к устранению недостатков и нарушений, выявленных Ревизионной комиссией (Ревизором);

9.16.3. формирует отчет о текущем состоянии и ходе строительства;

9.16.4. осуществляет контроль своевременного внесения членами Кооператива установленных взносов и платежей;

9.16.5. ведет контроль за ведением реестра членов Кооператива, ведение делопроизводства, бухгалтерского учёта и отчётности о деятельности Кооператива, хранение документов;

9.17. Справки и выписки из реестра членов Кооператива, выдаваемые правлением Кооператива, подписываются Председателем Правления Кооператива и главным бухгалтером (бухгалтером) и заверяются печатью.

10. Председатель Правления

10.1. Председатель Правления Кооператива является единоличным исполнительным органом Кооператива и непосредственно руководит работой Правления Кооператива и в целом деятельностью Кооператива, а также несёт ответственность перед Общим собранием членов Кооператива (конференцией) и Правлением Кооператива за исполнение их решений.

10.2. Председатель правления Кооператива избирается правлением Кооператива из своего состава на срок 5 (пять) лет с правом переизбрания.

10.3. Председатель Правления Кооператива осуществляет следующие действия:

10.3.1. организует и обеспечивает выполнение решений Правления Кооператива и Общего собрания членов Кооператива;

10.3.2. без доверенности действует от имени Кооператива, представляет интересы Кооператива и совершает сделки в рамках полномочий, определенных действующим законодательством, настоящим Уставом, внутренними положениями Кооператива, решениями Общего собрания членов Кооператива (конференции), и решениями Правления Кооператива, в том числе совместно с главным бухгалтером подписывает финансовые документы, открывает и закрывает счета Кооператива в банках, выдает доверенности;

10.3.3. представляет интересы Кооператива во всех государственных, административных органах, судах общей юрисдикции, арбитражных, третейских судах, в отношениях с любыми физическим и юридическими лицами;

10.3.4. обеспечивает контроль своевременного внесения членами Кооператива установленных платежей, соблюдением членами Кооператива своих обязанностей;

10.3.5. утверждает протоколы заседания Правления Кооператива и подписывает протоколы общего собрания членов Кооператива;

10.3.6. издает распоряжения, приказы, обязательные для исполнения штатными сотрудниками Кооператива;

10.3.7. заключает трудовые договоры (контракты), принимает на работу и увольняет работников Кооператива, заключает гражданско-правовые договора юридическими и физическим лицами;

10.3.8. распоряжается имуществом Кооператива;

10.3.9. рассматривает предложения и заявления членов Кооператива;

10.3.10. распоряжается печатью Кооператива;

10.3.11. определяет компетенцию своего заместителя и секретаря Правления;

10.3.12. рассматривает документы кандидатов в члены Кооператива, готовит решение правления Кооператива о принятии в члены Кооператива;

10.3.13. ведет реестр членов Кооператива;

10.3.14. организует ведение учета, бухгалтерской отчетности, иных отчетов, книг и делопроизводства Кооператива, статистическую и иную отчетность по деятельности Кооператива, осуществляет контроль над ведением учета и достоверностью данных отчетности;

10.3.15. обеспечивает сохранность уставных документов, протоколов и положений, а также документов по штатному составу рабочих и служащих, бухгалтерской отчетности;

10.3.16. совместно с членами Правления осуществляет подготовку материалов и проектов решений для обсуждения на Общих собраниях членов Кооператива (конференциях);

10.3.17. осуществляет иные полномочия, не отнесенные действующим законодательством или Уставом Кооператива к компетенции Общего собрания членов кооператива (конференции) или правления кооператива.

10.4. Председатель Правления Кооператива несёт персональную ответственность за нецелевое расходование средств и убытки, нанесённые Кооперативу в результате своего действия или бездействия.

10.5. Председатель Правления Кооператива может иметь заместителей из состава членов Правления, распределять между ними обязанности и передавать им частично свои полномочия на основании доверенностей.

В случае невозможности исполнения Председателем Правления Кооператива своих обязанностей его функции, временно, до избрания нового Председателя Правления Кооператива, переходят к его заместителю, в случае его отсутствия – к члену Правления Кооператива, избираемому Правлением Кооператива. Временное исполнение обязанностей Председателя Правления Кооператива оформляется приказом.

Полномочия члена Правления Кооператива или Председателя Правления Кооператива, вышедшего или исключённого из членов Кооператива, прекращаются с момента выхода или исключения.

11. Ревизионная комиссия (Ревизор).

11.1. Для осуществления контроля финансово-хозяйственной деятельности Кооператива общим собранием членов Кооператива (конференцией) избирается Ревизионная комиссия (Ревизор) на срок 5 (пять) лет с правом переизбрания.

11.2. Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) одновременно не могут являться членами правления Кооператива, а также занимать иные должности в органах управления Кооператива. Членом Ревизионной комиссии (Ревизором) может быть только член Кооператива.

11.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) является органом, независимым от Правления и должностных лиц Кооператива. Ревизионная комиссия (Ревизор) подотчетна только Общему собранию членов Кооператива.

(конференции). Общим собранием членов Кооператива (конференцией) осуществляется также досрочное прекращение полномочий членов Ревизионной комиссии (Ревизора).

11.4. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя, заместителя председателя и секретаря.

11.5. Ревизионная комиссия (Ревизор) осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Кооператива посредством проведения плановых ревизий и проверок (не реже одного раза в год) деятельности органов управления Кооператива на основании представленных годовых отчетов правления, Председателя Правления Кооператива, годовой и квартальной финансовой отчетности Кооператива и акта проверки годовой финансовой отчетности Кооператива специализированной аудиторской организацией (в случае его наличия).

11.6. Решения Ревизионной комиссии могут приниматься только на заседаниях в форме совместного присутствия большинства избранных членов комиссии. Заочное голосование членов ревизионной комиссии и передача голоса одним членом комиссии другому члену комиссии не допускаются. Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) могут действовать через своего представителя. Все решения Ревизионной комиссии принимаются большинством голосов присутствующих на заседании и оформляются протоколом, в случае равенства количества голосов председатель Ревизионной комиссии имеет право решающего голоса. Протокол Ревизионной комиссии подписывается, как минимум, теми членами комиссии, которые голосовали за принятие данного решения.

Результаты ревизии оформляются актом Ревизионной комиссии (Ревизора), который подписывается председателем Ревизионной комиссии и всеми членами комиссии. Копия акта передается Председателю Правления Кооператива под роспись.

11.7. В компетенцию Ревизионной комиссии (Ревизора) входит:

11.7.1. проверка достоверности данных, содержащихся в отчетах и иных финансовых документах Кооператива;

11.7.2. выявление фактов нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации, настоящим Уставом и внутренними документами Кооператива порядка ведения финансово-хозяйственной деятельности, бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности;

11.7.3. проверка соблюдения правовых норм при исчислении и уплате налогов;

11.7.4. оценка экономической целесообразности финансово-хозяйственных операций Кооператива;

11.7.5. рассмотрение жалоб членов Кооператива, поступающих в Ревизионную комиссию (Ревизору);

11.7.6. вынесение материалов проверок на обсуждение общего собрания членов Кооператива (конференции).

11.8. Ревизионная комиссия (Ревизор) представляет Общему собранию членов Кооператива (конференции) заключение о смете доходов и расходов Кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов.

11.9. Ревизионная комиссия (Ревизор) отчитывается перед Общим собранием членов Кооператива (конференцией) о своей деятельности.

11.10. Очередная (обязательная) проверка финансово-хозяйственной деятельности Кооператива осуществляется по итогам деятельности Кооператива за год. Результаты проверки утверждаются Очередным общим собранием членов Кооператива (конференцией).

11.11. Внеочередная проверка финансово-хозяйственной деятельности Кооператива проводится Ревизионной комиссией (Ревизором) по собственной инициативе, по инициативе председателя Ревизионной комиссии, Общего собрания членов Кооператива (конференции) либо группы членов Кооператива в количестве не менее 2/3 от общего числа членов Кооператива.

11.12. Повторная проверка финансово-хозяйственной деятельности за уже проверенный период, результаты которой были утверждены Общим собранием членов Кооператива (конференцией), не допускается.

11.13. Любая проверка финансово-хозяйственной деятельности Кооператива Ревизионной комиссией (Ревизором) не может продолжаться более 15 (Пятнадцать) рабочих дней.

11.14. По требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) лица, занимающие должности в органах управления Кооператива или штате Кооператива, обязаны предоставить любые запрашиваемые документы, касающиеся деятельности Кооператива в течение пяти рабочих дней.

11.15. При наличии существенных оснований Ревизионная комиссия (Ревизор) вправе потребовать от Председателя Правления Кооператива созыва внеочередного общего собрания членов Кооператива (конференции).

11.16. Общее собрание членов Кооператива (конференция), не должно утверждать финансовый отчет, годовой баланс без заключения ревизионной комиссии (ревизора).

12. Учет и отчетность кооператива

12.1. Кооператив ведет бухгалтерский учет и представляет финансовую и статистическую отчетность в порядке, установленном действующим законодательством. Кооператив предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики и налоговым органам и иным лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим уставом.

12.2. Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Кооперативе, своевременное представление отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы несут Председатель Правления Кооператива и главный бухгалтер.

12.3. По решению Общего собрания членов Кооператива (конференции) независимая аудиторская организация осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Кооператива и представляет Общему собранию членов Кооператива (конференции) заключение по итогам проверки.

12.4. Отчетным операционным годом Кооператива считается период с 1 января по 31 декабря.

12.5. В конце операционного года правление Кооператива подготавливает годовой отчет. До представления на утверждение Общего собрания членов Кооператива (конференции) отчет вместе с книгами и документами проверяется Ревизионной комиссией (Ревизором) Кооператива, которая даёт своё заключение по нему.

В годовом отчёте Кооператива должны содержаться сведения о численности членов Кооператива (в том числе граждан и юридических лиц), об общей сумме внесённых паевых взносов членами Кооператива, сумме расходов, сумме дохода (убытка) Кооператива.

Годовой отчёт и годовой баланс Кооператива подлежат предварительному утверждению Правлением Кооператива.

Годовой отчёт подписывается членами Правления Кооператива и Ревизионной комиссией (Ревизором) Кооператива не позднее 20 (Двадцать) дней до очередного общего собрания членов Кооператива (конференции). Члены Кооператива имеют право ознакомиться с отчётом в течение 20 (Двадцать) указанных дней. К годовому отчёту прилагается баланс Кооператива.

12.6. В Кооперативе ведется учет и хранение всей документации, подлежащей хранению, по месту нахождения правления Кооператива. Порядок хранения документации в Кооперативе определяется действующим законодательством.

12.7. Протоколы счетной комиссии, бюллетени голосования, доверенности представителей, список зарегистрированных для участия в работе общего собрания членов Кооператива (конференции), протокол собрания учредителей, протоколы общего собрания членов Кооператива (конференции), подписанные председательствующим и секретарем собрания, заверяются печатью Кооператива и хранятся в его делах постоянно.

12.8 Протоколы Ревизионной комиссии Кооператива подписывает председатель Ревизионной комиссии. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии Кооператива заверяются печатью Кооператива и хранятся в его делах постоянно.

12.9 Документы о приеме в Кооператив и исключении из Кооператива, документация о приеме взносов Кооперативом, хранятся в его делах постоянно.

12.10. По требованию члену Кооператива, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится Кооператив, органам государственной власти, судам и правоохранительным органам, а также заинтересованным организациям на основании письменных запросов в течение десяти дней должны предоставляться для ознакомления по месту нахождения правления Кооператива следующие документы: устав Кооператива, копии протоколов Общего собрания членов Кооператива (конференции), заседаний Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива, заверенные выписки из данных протоколов, план-график строительства, отчеты о текущем состоянии и ходе строительства.

Копии устава, протоколов Общего собрания членов Кооператива, заседаний Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива, заверенные выписки из данных протоколов представляются члену Кооператива по его требованию за плату, размер которой не должен превышать затраты на изготовление таких документов.

13. Организация, оплата и дисциплина труда

13.1. Все работы в Кооперативе выполняются его членами или работниками на основе гражданско-правовых или трудовых договоров и оплачиваются в порядке и размерах, определяемых Председателем Кооператива.

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

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

13.4. Поощрение членов Кооператива и работников, состоящих в трудовых отношениях с Кооперативом, производится Председателем Кооператива в порядке и на условиях, разработанных документами внутреннего распорядка.

14. Реорганизация и ликвидация Кооператива

14.1 Реорганизация Кооператива (слияние, присоединение, разделение, выделение и преобразование) может быть осуществлена по решению Общего собрания членов Кооператива, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по решению суда.

14.2. Кооператив по решению Общего собрания членов Кооператива может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

14.3. Реорганизация влечёт за собой переход прав и обязанностей Кооператива к его правопреемнику в соответствии с действующим законодательством.

14.4. Для проведения реорганизации решением Общего собрания членов Кооператива создается реорганизационная комиссия из числа членов Кооператива, которая разрабатывает план реорганизации, составляет разделительный баланс и представляет эти документы на утверждение Общему собранию членов Кооператива.

14.5. Ликвидация Кооператива возможна по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством, в частности:

- по решению общего собрания членов Кооператива;
- по решению суда;
- в связи с несостоятельностью (банкротством) Кооператива.

14.6. Общее собрание членов Кооператива, либо принявший решение о его ликвидации орган, назначает по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, ликвидационную комиссию и определяет в соответствии с законодательством порядок и сроки его ликвидации.

С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Кооператива. Ликвидационная комиссия от имени Кооператива выступает в суде.

Ликвидационная комиссия через органы печати уведомляет всех заинтересованных лиц о ликвидации Кооператива и определяет сроки, в течение которых кредиторы могут предъявить свои требования ликвидационной комиссии.

Ликвидационная комиссия принимает и тщательно проверяет все предъявленные требования кредиторов, выявляет дебиторскую задолженность, принимает меры к получению дебиторской задолженности, консолидирует имущество Кооператива.

После удовлетворения всех признанных требований кредиторов в очередности, установленной законодательством, оставшаяся часть имущества Кооператива, распределяется между членами Кооператива, если возможно это имущество разделить и если иное не предусмотрено законодательством или документами Кооператива. Имущество распределяется между членами Кооператива пропорционально отношению общей площади жилого помещения, принадлежащего члену Кооператива к общей площади жилых помещений в многоквартирном жилом доме.

Если имущество общего пользования не может быть разделено, то, с согласия всех членов Кооператива, оно продается с публичных торгов, а вырученная от продажи имущества сумма распределяется между членами Кооператива.

В случае отказа членов Кооператива от продажи, оставшаяся после удовлетворения требований кредиторов часть имущества общего пользования остается в долевой собственности членов Кооператива.

Ликвидация Кооператива влечёт прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

Ликвидация Кооператива считается завершённой, а Кооператив - ликвидированным после внесения записи о ликвидации в Единый государственный реестр юридических лиц.

14.7. В случае принятия решения Кооперативом совместно с кредиторами о своём банкротстве и о добровольной ликвидации, порядок ликвидации Кооператива устанавливается законом о несостоятельности (банкротстве). Требования кредиторов удовлетворяются в очерёдности, предусмотренной действующим законодательством.

Имущественные споры, не урегулированные настоящим Уставом, возникающие при ликвидации Кооператива, рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством.

При ликвидации и реорганизации Кооператива, увольняемым работникам гарантируется соблюдение их прав и интересов в соответствии с трудовым законодательством.

При ликвидации и реорганизации Кооператива все документы (управленческие, финансово-хозяйственные, по личному составу и другие) передаются в архив в порядке, установленном действующим законодательством.

15. Заключительные положения.

15.1. Настоящий Устав утверждается Общим собранием членов Кооператива и вступает в силу с даты государственной регистрации.

15.2. Изменения и дополнения настоящего Устава подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством, и вступают в силу с момента государственной регистрации.

15.3. К отношениям, не урегулированным настоящим Уставом, применяется действующее законодательство Российской Федерации.

межрайонная ИФНС России № 15
по Санкт-Петербургу

Копия изготовлена с устава
юридического лица

ОГРН 1127847386480

представленного при внесении в ЕГРЮЛ

записи от 05.03.2013

ГРН 2137847627623



Заместитель начальника отдела межрайонной
ИФНС России

Прошнуровано и пронумерован

(17) Саммачуа



Пронумеровано, прошито и скреплено печатями
на 17 саммачуа листках

на 17 саммачуа листках