

ИФНС России по Ленинскому
району г. Севастополя

Устав юридического лица

ОГРН 1159204002550

представлен при внесении в ЕГРЮЛ

записи от 19 января 2015

УТВЕРЖДЕН
РЕШЕНИЕМ ЧЛЕНОВ
ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО КООПЕРАТИВА
«ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ
«БЛАГОСТРОЙ»
ПРОТОКОЛ № 1 ОТ 12 ДЕКАБРЯ 2014 Г.

УСТАВ
ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КООПЕРАТИВА
«ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ
«БЛАГОСТРОЙ»

г. Севастополь
2014 г.

1. Общие положения

1. Устав потребительского кооператив «Жилищно-строительный кооператив «БЛАГОСТРОЙ» (далее - Кооператив) является новой редакцией Устава обслуживающего кооператива «Жилищно-строительный кооператив «БЛАГОСТРОЙ» (на украинском языке: обслуживающий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «БЛАГОСТРОЙ»), зарегистрированного Гагаринской районной государственной администрацией в городе Севастополе 22.04.2013 года, идентификационный код юридического лица 38684947.

Данная редакция Устава утверждена решением членов обслуживающего кооператива «Жилищно-строительный кооператив «БЛАГОСТРОЙ» для приведения учредительных документов в соответствие с законодательством Российской Федерации с целью внесения сведений о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц Российской Федерации.

С момента включения в Единый государственный реестр юридических лиц Российской Федерации Кооператив приобретает право юридического лица Российской Федерации и продолжает нести свои права и обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Место нахождения Кооператива: г. Севастополь.

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

4. Полное наименование Кооператива на русском языке:

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «БЛАГОСТРОЙ».

5. Сокращенное наименование Кооператива на русском языке: ЖСК «БЛАГОСТРОЙ».

6. Кооператив создан без ограничения срока деятельности.

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

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

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

10. Кооператив создается и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации иными нормативно-правовыми актами и настоящим Уставом.

2. Виды деятельности Кооператива

11. Кооператив вправе осуществлять следующие виды деятельности:

- осуществление функций застройщика при строительстве жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, оформления прав собственности членов кооператива;

- управление общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и общим имуществом Кооператива.

12. Для достижения определенных настоящим Уставом целей деятельности

Кооператив:

- обеспечивает благоустройство земельного участка, строительство жилого дома и передачу прав собственности членам Кооператива;

- приобретает права на земельные участки в случаях и порядке, которые предусмотрены действующим законодательством для строительства жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья;

- приобретает права на иные объекты недвижимого имущества, объекты инженерной инфраструктуры и объекты для эксплуатации жилья;

- обеспечивает в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, строительство жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и

объектов для эксплуатации жилья, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, проведение экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, в том числе включает договоры, предусматривающие привлечение на основании договора лиц для выполнения инженерных изысканий, осуществления подготовки проектной документации или строительства;

- организует проведение кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков, образуемых из земельного участка, переданного Кооперативу;

- имеет право получать кредиты и займы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в целях строительства жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, а также в целях содержания общего имущества многоквартирных домов, объектов инженерной инфраструктуры, объектов для эксплуатации жилья и общего имущества Кооператива, в том числе текущего и капитального ремонта указанных объектов и имущества;

- 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);

- имеет право получать, в том числе безвозмездно, архитектурные проекты и проектную документацию (права их использования);

- 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;

- имеет право осуществлять иные права, необходимые для обеспечения осуществления предусмотренных настоящим Уставом видов деятельности Кооператива.

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

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

3. Имущество Кооператива

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

- земельные участки, переданные в безвозмездное срочное пользование или собственность Кооперативу в случаях и порядке, которые предусмотрены действующим законодательством, на условиях, предусмотренных договорами безвозмездного срочного пользования или договорами безвозмездной передачи земельных участков в собственность;

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

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

- объекты инженерной инфраструктуры и объекты для эксплуатации жилья, а также иное имущество, соответствующее целям деятельности Кооператива.

16. Имущество Кооператива формируется за счет:

- вступительных, членских, паевых и иных предусмотренных настоящим Уставом обязательных взносов членов Кооператива;

- добровольных имущественных взносов и пожертвований;

- доходов от осуществляемых Кооперативом видов деятельности, приносящих доход, в том числе доходов от использования имущества Кооператива, которые направляются на цели, предусмотренные настоящим Уставом;

- доходов в виде процентов от размещения денежных средств Кооператива в кредитных организациях, в том числе на банковских счетах и в банковских вкладах;

- других не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

17. Доходы, полученные Кооперативом от разрешенных 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.

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

19. 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. Порядок приема в члены Кооператива и прекращения членства в Кооперативе

20. Право быть принятыми в члены Кооператива имеют граждане, достигшие возраста 16 лет.

21. Кооператив, создаваемый в целях строительства жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, создается в количестве не более 850 членов Кооператива.

При этом общее количество паев в Кооперативе равняется количеству жилых помещений, предназначенных для проживания одной семьи, в строящихся Кооперативом многоквартирных домах.

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

23. 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.

24. 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, часть жилого дома или жилой дом), количестве комнат и площади жилого помещения, соответствующих размеру пая члена Кооператива, а также сведения о местонахождении распределенной члену Кооператива квартиры в многоквартирном доме либо о местонахождении и примерной площади земельного участка, предназначенного для строительства на нем жилого дома (части жилого дома);

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

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

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

25. Член Кооператива обязан информировать правление Кооператива об изменении сведений, предусмотренных настоящим Уставом в срок, не превышающий 10 дней со дня наступления таких изменений.

26. 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 1-5 пункта 24 настоящего Устава.

27. Заявление о приеме в члены Кооператива должно быть рассмотрено правлением Кооператива в течение 3 дней со дня его подачи и утверждено решением общего собрания членов Кооператива.

28. Гражданин признается членом Кооператива со дня уплаты вступительного взноса и ~~принятия~~ решения о приеме гражданина в члены Кооператива.

29. 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.

30. Заявление члена Кооператива о добровольном выходе из членов Кооператива должно **быть** рассмотрено правлением Кооператива в течение 5 дней со дня его подачи и утверждено **решением** общего собрания членов Кооператива.

31. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива на основании решения **общего** собрания членов Кооператива в случае грубого неисполнения этим членом без **уважительных** причин своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом, в том числе в случаях:

1) невыполнения требований настоящего Устава после уведомления в письменной форме **правлением** Кооператива члена Кооператива о допущенном нарушении;

2) грубого нарушения порядка внесения паевых и иных взносов, предусмотренных **настоящим** Уставом. Грубым нарушением порядка внесения паевых и иных взносов признается **нарушение** сроков внесения взносов или их внесение в неполном размере, установленном **договором** об условиях внесения паевых взносов более 3 раз, 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;

6) продажи пая или уступки пая иным образом членом Кооператива другому лицу с нарушением требований, предусмотренных действующим законодательством.

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

- продажи или уступки пая иным образом членом Кооператива другому лицу с соблюдением требований, предусмотренных действующим законодательством;

- отчуждения жилого помещения членом Кооператива, оплатившим пай полностью.

33. 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 членов Кооператива. Членство в Кооперативе прекращается со дня принятия **общим** собранием членов Кооператива решения об исключении из членов Кооператива.

34. В случае ликвидации Кооператива членство в Кооперативе всех членов Кооператива прекращается со дня внесения записи о ликвидации Кооператива в Единый государственный реестр юридических лиц.

35. В случае смерти члена Кооператива его наследники имеют преимущественное право на вступление в члены Кооператива.

36. 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.

37. 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.

38. Наследник члена Кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива в случае, если граждане, указанные в пунктах 36 и 37 настоящего Устава, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены Кооператива.

39. 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 36 - 38 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.

5. Порядок внесения паевых и иных взносов членами Кооператива. Фонды Кооператива

40. Члены Кооператива обязаны вносить:

- вступительные взносы;
- членские взносы;
- паевые взносы;
- взносы в резервный и иные фонды Кооператива в случаях, предусмотренных настоящим

Уставом.

41. 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 5 дней со дня принятия решения учредителей о создании Кооператива либо в срок 5 дней со дня принятия решения общего собрания членов Кооператива о приеме гражданина в члены Кооператива. Вступительный взнос устанавливается общим собранием Кооператива.

42. 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 членов Кооператива не реже одного раза в год.

Членские взносы вносятся членами Кооператива на банковский счет Кооператива, открытый в установленном порядке в сроки, установленные решением о внесении членских взносов.

43. Вступительные взносы и членские взносы не подлежат возврату члену Кооператива при прекращении его членства в Кооперативе.

44. Паевым взносом являются денежные средства, которые должны быть внесены членом Кооператива на банковский счет Кооператива, открытый в установленном порядке, в сроки, установленные договором об условиях внесения паевого взноса, утвержденным общим собранием Кооператива.

45. **За счет паевых взносов членов Кооператива обеспечиваются затраты Кооператива на:**

- разработку проектной документации, строительство жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья;
- обслуживание и погашение привлеченных Кооперативом кредитов и займов на строительство жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья.

46. Дополнительными взносами являются денежные средства, вносимые членом Кооператива, в том числе для покрытия убытков Кооператива. Размер дополнительных взносов определяется решением общего собрания членов Кооператива. Дополнительные взносы не подлежат возврату при прекращении членства в Кооперативе.

47. Общим собранием членов Кооператива могут быть также установлены иные **обязательные взносы** и (или) платежи членов Кооператива, не предусмотренные настоящим **Уставом**, их размеры и направления расходования.

48. На строительство жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и **объектов** для эксплуатации жилья Кооператив вправе использовать:

- паевые и иные взносы членов Кооператива, за исключением вступительных и членских **взносов**;

- субсидии;

- кредиты и займы, получаемые Кооперативом;

- средства от продажи или использования жилых помещений, находящихся в **собственности** Кооператива;

- добровольные пожертвования;

- иные не запрещенные законом источники.

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

6. Права, обязанности и ответственность членов Кооператива.

Права и обязанности Кооператива

50. **Члены Кооператива имеют право:**

- участвовать лично или через доверенное лицо, полномочия которого оформлены надлежащим образом, в управлении Кооперативом и быть избранными в органы его управления;

- пользоваться результатами работ (услуг), выполняемых (оказываемых) Кооперативом;

- получить от Кооператива в собственность жилое помещение общей площадью, соответствующей размеру пая, право на долю в общем имуществе Кооператива, а также (в случае строительства на средства паевых взносов члена Кооператива многоквартирного дома) право на долю в общем имуществе многоквартирного дома;

- получать от органов управления Кооператива информацию о деятельности Кооператива в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Уставом, а также утвержденными Правительством Российской Федерации стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

- передать пай гражданину, имеющему право на вступление в члены Кооператива, а также передавать пай в залог кредитной организации в обеспечение исполнения своих обязательств по кредитному договору, который заключается между членом Кооператива и кредитной организацией и денежные средства по которому были предоставлены для уплаты паевых взносов;

- завещать пай;

- получить при прекращении членства в Кооперативе паенакопление, образовавшееся на дату прекращения членства в Кооперативе;

- обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов Кооператива и правления Кооператива;

- приобретать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

51. **Член Кооператива вправе предъявлять к Кооперативу требования, касающиеся:**

1) устранения недостатков в качестве жилого помещения, передаваемого в собственность члену Кооператива, после внесения пая полностью, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг по обеспечению строительства жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья. Указанное требование должно быть выполнено Кооперативом в течение 30 рабочих дней. При отсутствии оснований для выполнения требования члена Кооператива в течение 5 рабочих дней дается письменный ответ с указанием оснований для отказа в выполнении указанных требований;

2) качества предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Указанное требование подлежит исполнению Кооперативом в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации

Федерации для предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

52. 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.

53. Члены Кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью Кооператива, в пределах своих паев.

54. 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.

55. 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.

56. 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) аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива по итогам финансового года;

5) 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;

6) протоколы конференций членов Кооператива, заседаний правления Кооператива, заседаний ревизионной комиссии Кооператива;

7) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общего собрания членов Кооператива;

8) заключения ревизионной комиссии Кооператива;

57. Информация и документы, предусмотренные настоящим Уставом, предоставляются правлением Кооператива в течение 3 рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования членом Кооператива в письменной форме.

58. Информация и документы, предусмотренные настоящим Уставом, предоставляются для ознакомления в помещении правления Кооператива. Правление Кооператива по требованию членов Кооператива обязано предоставить копии документов, предусмотренные пунктом 55 настоящего Устава.

7. Органы управления Кооператива. Ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива

59. Органами управления Кооператива являются:

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

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

8. Общее собрание членов Кооператива

61. Высшим органом управления Кооператива является общее собрание членов Кооператива.

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

63. Кооператив обязан ежегодно проводить годовое общее собрание членов Кооператива.

64. Годовое общее собрание членов Кооператива проводится в сроки, устанавливаемые решением общего собрания членов Кооператива, но не ранее чем через 2 месяца и не позднее чем через 6 месяцев после окончания очередного финансового года.

65. На годовом общем собрании 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 Кооператива и о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива. Проводимые помимо годового общего собрания членов Кооператива общие собрания членов Кооператива являются внеочередными.

66. Созыв годового общего собрания членов Кооператива осуществляется правлением Кооператива. В случае если в установленные сроки созыв годового общего собрания членов Кооператива правлением Кооператива не осуществлен, созыв годового общего собрания членов Кооператива осуществляется иными лицами, указанными в пункте 71 настоящего Устава.

67. Внеочередное общее собрание членов Кооператива созывается по инициативе правления Кооператива, по требованию ревизионной комиссии Кооператива или по требованию членов Кооператива, составляющих не менее 10 процентов общего числа членов Кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередной общего собрания членов Кооператива.

68. Каждый член Кооператива имеет на общем собрании членов Кооператива один голос.

69. Член Кооператива вправе участвовать в общем собрании членов Кооператива как лично, так и через своего представителя, которому членом Кооператива выдается доверенность. Один представитель члена Кооператива может представлять не более 5 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 правомочий представителя члена Кооператива и должна быть нотариально удостоверена.

70. Общее собрание членов Кооператива является правомочным, если на нем присутствует более половины от общего числа уполномоченных участников общего собрания. В случае неправомочности собрания по причине отсутствия кворума должно быть проведено повторное собрание с той же повесткой дня в срок установленным Правлением кооператива. Но не позднее чем через 20 дней с даты проведения несостоявшегося собрания. В этом случае собрание считается правомочным при наличии не менее 25% (двадцати пяти) от общего числа голосов.

71. Сообщение о проведении собрания должно быть направлено членам Кооператива не позднее чем за 14 дней до даты проведения собрания заказным письмом, по электронной почте, факсимильной связью либо лично под роспись о вручении.

Сообщение о проведении повторного собрания направляется членам кооператива не позднее чем за 10 (десять дней) до даты его проведения.

72. К компетенции общего собрания членов Кооператива относятся:

1) утверждение Устава Кооператива, внесение изменений в Устав Кооператива или утверждение Устава Кооператива в новой редакции;

2) утверждение внутренних документов Кооператива, регулирующих деятельность органов управления Кооператива и иных органов Кооператива, предусмотренных настоящим Уставом;

3) утверждение размера паевого фонда Кооператива и порядка его использования Кооперативом;

4) принятие решения о реорганизации или ликвидации Кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

5) установление размера обязательных взносов членов Кооператива, за исключением размера вступительных и паевых взносов, определяемых настоящим Уставом;

6) избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий правления Кооператива или его отдельных членов;

7) избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий ревизионной комиссии Кооператива или ее отдельных членов;

8) утверждение отчетов о деятельности правления Кооператива и ревизионной комиссии Кооператива;

9) утверждение годового отчета Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;

10) утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива по итогам финансового года;

11) утверждение заключений ревизионной комиссии Кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива;

12) утверждение отчетов об использовании фондов Кооператива;

13) принятие решения о приеме граждан в члены Кооператива;

14) принятие решения об исключении граждан из Кооператива;

15) одобрение сделок Кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, на сумму, превышающую 10 000 000 рублей;

16) определение порядка формирования фондов Кооператива, за исключением паевого фонда Кооператива, и их использования;

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

18) утверждение проектной документации многоквартирных домов, а также утверждение проектной документации объектов инженерной инфраструктуры и иных объектов, необходимых для эксплуатации жилья (в случае, если в отношении таких объектов законодательством о градостроительной деятельности предусмотрена обязательная подготовка проектной документации или если Кооперативом принято решение о подготовке проектной документации указанных объектов в случаях, когда в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности ее подготовка не является обязательной);

19) распоряжение объектами недвижимого имущества Кооператива;

20) принятие решений о покупке или приобретении иным способом Кооперативом пая в Кооперативе, а также о продаже или отчуждении иным способом Кооперативом пая в Кооперативе;

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

22) иные вопросы, предусмотренные настоящим Уставом.

23) утверждение формы договора о порядке внесения паевого взноса.

24) распределение между членами Кооператива квартир в многоквартирном доме.

73. **Общее собрание** 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 Кооператива или по требованию членов Кооператива, составляющих не менее 5 процентов общего числа членов Кооператива.

73. Общее собрание на основании принятого решения имеет право делегировать Правлению кооператива полномочия, определенные подпунктами 13, 14, 17, 18, 21, 23, 24 пункта 72 настоящего Устава.

74. Правление Кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня годовой общего собрания членов Кооператива, формулировки проектов решений по каждому из этих вопросов и изменять предложенную форму проведения общего собрания членов Кооператива, если такой вопрос внесен по требованию ревизионной комиссии Кооператива либо по требованию членов Кооператива, составляющих не менее 5 процентов общего числа членов Кооператива.

75. **Решение общего собрания членов Кооператива принимается:**

1) по вопросам, предусмотренным подпунктами 1 - 5, 9, 16, 20, 21 пункта 72 настоящего Устава, или по вопросу, предусмотренному подпунктом 19 пункта 72 настоящего Устава, в случае, если такое решение предусматривает продажу или отчуждение иным способом объектов недвижимого имущества Кооператива, - большинством не менее трех четвертей голосов членов Кооператива, присутствовавших на общем собрании членов Кооператива;

2) по остальным вопросам, поставленным на голосование, - при условии, если за него проголосовало более половины членов Кооператива, присутствовавших на общем собрании членов Кооператива. При подсчете голосов членов Кооператива учитываются голоса всех членов Кооператива, в том числе членов Кооператива, выдавших в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, доверенности своим представителям. Порядок подсчета голосов членов Кооператива при проведении общего собрания членов Кооператива утверждается решением общего собрания членов Кооператива.

76. Решение общего собрания членов Кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Кооператива.

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

78. Внеочередное общее собрание членов Кооператива должно быть проведено в течение 30 дней со дня предъявления требования о проведении такого общего собрания.

79. Правление Кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня внеочередной общего собрания членов Кооператива, формулировки проектов решений по каждому из этих вопросов и изменять предложенную форму проведения внеочередной общего собрания членов Кооператива, созываемого по требованию ревизионной комиссии Кооператива либо по требованию членов Кооператива, составляющих не менее 10 процентов общего числа членов Кооператива.

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

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

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

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

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

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

84. В случае если в течение установленного настоящим Уставом срока правлением Кооператива не принято решение о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива либо об отказе в его созыве, внеочередное общее собрание членов Кооператива может быть созвано ревизионной комиссией Кооператива или членами Кооператива, которые требуют созыва такого общего собрания. В этом случае ревизионная комиссия Кооператива и (или) лица, созывающая внеочередное общее собрание членов Кооператива, обладают предусмотренными настоящим Уставом полномочиями правления Кооператива по созыву и проведению общего собрания членов Кооператива.

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

86. Решение членов Кооператива может быть принято посредством проведения общего собрания членов Кооператива в форме заочного голосования.

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

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

2) аудиторское заключение;

3) сведения о кандидате (кандидатах) в члены правления Кооператива и ревизионную комиссию Кооператива;

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 конференцией членов Кооператива;

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

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

88. Информация и (или) материалы, указанные в пункте 87 настоящего Устава, должны предоставляться всем членам Кооператива для ознакомления в помещении правления Кооператива со дня направления членам Кооператива сообщения о проведении общего собрания членов Кооператива. Такие информация или материалы по заявлению члена Кооператива могут быть предоставлены в электронном виде, в том числе по электронной почте. Правление Кооператива по требованию члена Кооператива обязано предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Кооперативом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

89. В случае проведения общего собрания членов Кооператива в форме заочного голосования правление Кооператива направляет каждому члену Кооператива повестку общего собрания членов Кооператива, бюллетени для голосования, информацию и (или) материалы по вопросам повестки, предусмотренные пунктом 87 настоящего Устава, а также извещает о дате окончания приема бюллетеней для голосования и почтовом адресе, по которому необходимо направлять заполненные бюллетени для голосования. Подсчет голосов членов Кооператива при проведении общего собрания членов Кооператива в форме заочного голосования осуществляется с учетом положений, предусмотренных настоящим Уставом. Датой проведения общего собрания членов Кооператива, проводимого в форме заочного голосования, является дата окончания приема бюллетеней для голосования.

90. Общее собрание членов Кооператива, повестка дня которого включает вопросы о реорганизации или ликвидации Кооператива, об избрании правления Кооператива, ревизионной комиссии Кооператива, об утверждении годового отчета Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива, об утверждении изменений, которые вносятся в настоящий Устав, о приеме или исключении из членов Кооператива, утверждении документов о распределении жилых помещений и (или) земельных участков, образованных из земельного участка, переданного Кооперативу, и предназначенных для строительства на них

жилых домов, не может проводиться в форме заочного голосования, кроме случая, когда ликвидация Кооператива проводится по истечению срока на который он был создан, при условии, что цели создания Кооператива выполнены.

91. Решения общего собрания членов Кооператива оформляются протоколом, в котором указываются:

1) сведения о дате, времени, месте и форме (очная или заочная) проведения общего собрания членов Кооператива;

2) сведения о количестве членов Кооператива (их представителей), принявших участие в общем собрании членов Кооператива, в том числе о документах, подтверждающих полномочия представителей членов Кооператива, и сведения о членах Кооператива, которых представляет соответствующий представитель;

3) повестка дня общего собрания членов Кооператива, а также решения, принятые конференцией членов Кооператива, по вопросам повестки дня, включая итоги голосования по каждому вопросу.

9. Правление Кооператива

92. Правление Кооператива избирается из числа членов Кооператива общим собранием членов Кооператива в количестве не менее 5 человек на срок 1 год.

93. **Правление Кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью Кооператива, избирает из своего состава председателя правления Кооператива, и осуществляет иные полномочия, не отнесенные Уставом Кооператива к компетенции общего собрания членов Кооператива, в том числе:**

1) созыв и организацию проведения годового общего собрания членов Кооператива, в том числе в форме заочного голосования, и внеочередного общего собрания членов Кооператива;

2) утверждение порядка передачи жилого помещения в пользование члену Кооператива;

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

4) предварительное утверждение заключения ревизионной комиссии Кооператива;

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

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

7) рассмотрение вопроса о покупке (продаже) Кооперативом или приобретении (уступке иным способом) пая в Кооперативе.

94. Правление Кооператива подотчетно общему собранию членов Кооператива.

95. Правление Кооператива осуществляет руководство деятельностью Кооператива в периоды между проведением общих собраний членов Кооператива.

96. Члены Кооператива, избранные в состав правления Кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз.

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

98. Правление Кооператива правомочно принимать решение в рамках делегированных в соответствии с пунктом 73 настоящего Устава полномочий, если на нем присутствуют все члены правления Кооператива. Решение считается принятым, если за него проголосовали все члены правления единогласно.

99. 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.

100. Срок полномочий правления Кооператива истекает в день проведения годового общего собрания членов Кооператива, проводимого в пределах срока, указанного в настоящем Уставе.

101. Полномочия правления Кооператива и (или) его отдельных членов могут быть прекращены досрочно решением годового или внеочередной общего собрания членов Кооператива.

102. Председатель правления Кооператива избирается на срок полномочий правления Кооператива, определенный настоящим Уставом.

103. Председатель правления Кооператива:

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

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

104. Справки и иные документы, выдаваемые правлением Кооператива, подписываются председателем правления Кооператива.

105. 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 общими собраниями членов Кооператива, могут возмещаться расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в правлении Кооператива.

106. Член правления Кооператива не вправе быть членом ревизионной комиссии Кооператива. Член правления Кооператива не может совмещать свою деятельность в правлении Кооператива с работой в Кооперативе по трудовому договору. 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.

10. Ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива

107. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива общим собранием членов Кооператива из членов Кооператива избирается ревизионная комиссия Кооператива на срок 2 года.

Полномочия членов ревизионной комиссии могут быть прекращены досрочно решением очередного или внеочередного общего собрания членов Кооператива.

108. Состав ревизионной комиссии Кооператива избирается в количестве не менее 3 человек.

109. Порядок деятельности ревизионной комиссии Кооператива определяется регламентом деятельности (положением о деятельности) ревизионной комиссии Кооператива, утверждаемым решением общего собрания членов Кооператива.

110. Члены ревизионной комиссии Кооператива не могут совмещать свою деятельность с работой в Кооперативе по трудовому договору.

111. Ревизионная комиссия Кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

112. Ревизионная комиссия Кооператива:

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

2) проводит ревизии формирования паевого фонда Кооператива и его использования Кооперативом, формирования иных фондов Кооператива и их использования;

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

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

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

11. Ответственность должностных лиц Кооператива

115. Члены правления Кооператива, в том числе председатель правления Кооператива, члены ревизионной комиссии 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.

116. 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.

117. В случае если в соответствии с положениями настоящего Устава имущественную ответственность несут несколько должностных лиц Кооператива, их ответственность перед Кооперативом является солидарной.

12. Учет и отчетность Кооператива

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

119. Годовой отчет Кооператива должен содержать:

1) информацию о Кооперативе, в том числе его наименование, местонахождение, сведения о государственной регистрации Кооператива, номера контактных телефонов, номера факсов (при наличии), адреса электронной почты (при наличии);

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

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

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

5) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность Кооператива.

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

13. Реорганизация и ликвидация Кооператива

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

122. Кооператив ликвидируется в связи с истечением срока его создания или в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

123. Запрещается добровольная ликвидация Кооператива до дня передачи всех жилых помещений в собственность всех членов Кооператива.

Устав составлен в 2-х экземплярах.

Касальский инспекции
С. В. Борщев

Борщев



Пронумеровано, прошито и скреплено печатью
на 15 (пятинадцати) листах