

УТВЕРЖДЕН

протоколом общего собрания №23

от 29 сентября 2022 года

УСТАВ

**Жилищно-строительного кооператива
«Нижний, 49»**

г. Томск - 2022 год

1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Нижний, 49» (далее – Кооператив) создан в соответствии с решением общего собрания учредителей Кооператива (протокол №1 от «14» марта 2015 г.) как добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства, указанных в Гл. IX ст. 201.10 пункт 1 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» и реализовавших свое право о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства в виде многоквартирного дома по адресу: г. Томск, пер. Нижний, 49, именуемый в дальнейшем Дом, и земельные участки, кадастровый №70:21:0200007:0701 и №70:21:0200007:0704, данному Кооперативу.

Целью деятельности Кооператива является завершение строительства указанного Дома с последующим оформлением в собственность членами Кооператива жилых и/или нежилых помещений в соответствии с решением общего собрания (конференции) Кооператива, ввод Дома в эксплуатацию, а также последующее решение об управлении Домом после ввода Дома в эксплуатацию.

1.2. Местонахождение Кооператива: г. Томск.

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

1.4. Полное наименование кооператива на русском языке: жилищно-строительный кооператив «Нижний, 49». Сокращенное наименование кооператива на русском языке: ЖСК «Нижний, 49».

1.5. Кооператив создается на срок до момента достижения Кооперативом своих целей, указанных в пункте 1.1. настоящего Устава.

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

Кооператив имеет официальный интернет-сайт <https://нижний49.рф>, являющийся надлежащим средством уведомления членов кооператива и иных заинтересованных лиц о предстоящих общих собраниях членов кооператива, предлагаемых к приобретению членами кооператива жилых и нежилых помещениях, решениях, принятых органами управления кооператива и иных юридически значимых событиях и обстоятельствах.

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

1.8. 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.

1.9. Кооператив создается и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «О несостоятельности (банкротстве)», иными нормативными правовыми актами и настоящим Уставом.

1.10. В настоящем Уставе применяются следующие понятия:

1) «Жилое помещение» – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);

2) «Нежилое помещение» – изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, не относящееся к жилым помещениям и не входящее в состав общего имущества в многоквартирном доме;

3) «Объекты для эксплуатации жилья» – объекты, необходимые для эксплуатации жилых домов и (или) многоквартирных домов, размещаемые на земельном участке, переданном Кооперативу, и не являющиеся объектами инженерной инфраструктуры;

4) «Пай» – право требования члена Кооператива на предоставление в пользование, а после оплаты пая полностью – в собственность доли в общем имуществе Кооператива, равноценной сумме всех внесенных (подлежащих внесению) членом Кооператива паевых взносов, размер которой определяется в зависимости от размера общей площади жилого и/или нежилого помещения и его конструктивных характеристик (квартира в многоквартирном доме, количество комнат и др.);

5) «Паевой взнос» – разовый платеж, вносимый (подлежащий внесению) членом Кооператива в счет оплаты пая, размер, порядок и сроки внесения которого определяются настоящим Уставом или решением общего собрания (конференции) Кооператива;

6) «Паенакопление» – сумма паевых взносов, внесенных в счет оплаты пая по состоянию на определенную дату вплоть до оплаты пая полностью;

7) «Договор паенакопления» – договор, заключаемый между членом Кооператива и Кооперативом, в котором оговариваются, согласно настоящему Уставу и принятым решениям общего собрания

(конференции) Кооператива, взаимные права и обязательства члена Кооператива и Кооператива;

8) «Паевой фонд кооператива» – сумма паевых взносов, подлежащих внесению всеми членами кооператива в счет оплаты паев для завершения строительства Дома;

9) «Общее имущество кооператива» – многоквартирный жилой дом, построенный на средства паевых взносов, и земельные участки, переданные для строительства такого дома, до оплаты пая полностью и (или) объекты, необходимые для эксплуатации более чем одного такого дома, построенные за счет указанных взносов, а также земельные участки, переданные или приобретенные для строительства таких объектов;

10) «Вступительный взнос» – денежные средства, выплачиваемые лицом при вступлении в члены кооператива и используемые для возмещения сметных (текущих) расходов кооператива, формирования резервного фонда кооператива, а также для финансирования мероприятий, направленных на достижение других уставных целей.

11) «Членские взносы» – денежные средства, вносимые членом кооператива ежемесячно и направляемые целевым образом на возмещение сметных расходов и текущей деятельности кооператива.

12) «Дополнительный паевой взнос» – денежные средства, вносимые, согласно Уставу и решениям общего собрания (конференции) Кооператива, для завершения строительства и ввода Дома в эксплуатацию.

1.11. В целях информирования членов Кооператива о текущем состоянии дел, о проводимых мероприятиях, в том числе о дате и месте проведения общих собраний (конференций) Кооператива, для размещения объявлений, касающихся деятельности Кооператива, Кооператив может создавать и использовать для оповещения членов Кооператива информационные системы, такие как google-группы, SMS- и интернет-рассылки.

2. Виды деятельности кооператива

2.1. Кооператив вправе осуществлять следующие виды деятельности:

1) осуществление функций застройщика и (или) подрядчика при строительстве Дома по адресу: г. Томск, пер. Нижний, 49;

2) предоставление членам Кооператива жилых и/или нежилых помещений в пользование до приобретения членами Кооператива права собственности на жилые и/или нежилые помещения при условии выполнения всех финансовых обязательств перед Кооперативом в полном объеме;

3) управление общим имуществом Кооператива, в т.ч. управление Домом, введенным в эксплуатацию.

2.2. Для достижения определенных настоящим Уставом целей деятельности Кооператив:

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

2) приобретает права на земельные участки в случаях и порядке, которые предусмотрены земельным законодательством и Федеральным Законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

3) приобретает права на иные объекты недвижимого имущества и (или) объекты инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации Дома;

4) обеспечивает в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, строительство жилых и нежилых помещений в соответствии с проектами и иной документацией, необходимой для достройки и ввода Дома в эксплуатацию, принятой согласно реестру от ООО «Демос» вместе с объектами незавершенного строительства;

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

6) имеет право получать кредиты и займы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в целях строительства жилых и нежилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации Дома, а в случаях, когда настоящим Уставом предусмотрено осуществление Кооперативом управления многоквартирным домом или общим имуществом кооператива, в целях содержания указанных объектов, в том числе текущего и капитального ремонта общего имущества в Доме или общего имущества Кооператива, исключительно после принятия решения на общем собрании (конференции) Кооператива;

7) 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), исключительно после принятия решения на общем собрании (конференции) Кооператива;

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

9) размещать рекламу на территории Кооператива и объектах, находящихся в общей собственности;

10) заключать гражданско-правовые договоры, в том числе договоры на разработку проектно-сметной документации;

11) организовывать собственную службу по охране, уборке, благоустройству территории дома, эксплуатации недвижимости, ее ремонту и содержанию;

12) 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 и нежилых помещений, иного имущества Кооператива;

13) имеет право осуществлять иные права, необходимые для обеспечения осуществления предусмотренных настоящим Уставом видов деятельности кооператива, исключительно после принятия решения на общем собрании (конференции) Кооператива.

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

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

3. Имущество Кооператива

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

1) земельные участки, переданные в безвозмездное срочное пользование или собственность кооперативу в случаях и порядке, которые предусмотрены Федеральным Законом «О несостоятельности (банкротстве)» и иными федеральными законами, на условиях, предусмотренных договорами безвозмездного срочного пользования или договорами безвозмездной передачи земельных участков в собственность;

2) жилые и нежилые помещения, построенные за счет паевых и иных взносов (до оплаты пая полностью) членов Кооператива;

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

3.2. Имущество кооператива формируется за счет:

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

2) добровольных имущественных взносов и пожертвований;

3) доходов от осуществляемых Кооперативом, разрешенных в соответствии с пунктом 2.3. настоящего Устава видов деятельности, приносящих доход, в том числе доходов от использования имущества Кооператива, которые направляются на цели, предусмотренные настоящим Уставом;

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

5) платежей за размещение рекламы на территории ЖСК и объектах, находящихся в общей собственности;

6) государственных и муниципальных дотаций;

7) других, не запрещенных законодательством Российской Федерации, поступлений.

3.3. Доходы, полученные кооперативом от разрешенных в соответствии с пунктом 2.3. настоящего Устава видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан, могут быть направлены в паевой фонд кооператива на цели увеличения размеров паенакоплений членов Кооператива в порядке, устанавливаемом решением общего собрания членов Кооператива.

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

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

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

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

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

4.1. Членами жилищно-строительного кооператива являются все участники строительства Дома, требования которых включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (за исключением участников строительства, отказавшихся от передачи объекта незавершенного строительства), принятые решением общего собрания (конференцией) Кооператива (гл. IX ст. 201.10 пункт 8 пп. 2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», а также иные лица, принятые решением общего собрания (конференцией) Кооператива после удовлетворения требований дольщиков ООО «Демос».

4.2. Кооператив, создаваемый в целях строительства жилых и нежилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, создается в количестве не менее 50 (пятидесяти) человек.

4.3. Членами Кооператива со дня его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, участвовавшие в создании Кооператива и голосовавшие за его создание.

Участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов и в реестр требований о передаче жилых помещений, вправе вступить в Кооператив путем подачи соответствующего заявления в правление Кооператива в течение 45 (сорока пяти) календарных дней со дня отправления уведомления участникам строительства.

Такое уведомление должно содержать информацию о возможности вступления в члены Кооператива путем подачи заявления в правление Кооператива в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты отправления уведомления и последствиях неподачи такого заявления в установленный срок.

Неподача такого заявления в течение 45 (сорока пяти) календарных дней со дня отправления уведомления о возможности вступления в Кооператив считается отказом от членства в Кооперативе. При наличии уважительных причин участник строительства вправе подать заявление и по истечению указанного срока. Решение об уважительности причины пропуска срока подачи заявления принимается общим собранием (конференцией) Кооператива.

4.4. Отношения между Кооперативом и его членами возникают на основании членства в Кооперативе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)», принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов и настоящего Устава.

4.5. В случае прекращения членства в Кооперативе в связи с добровольным выходом или исключением члена Кооператива из Кооператива, в результате которого появляется возможность вступления в Кооператив новых членов, право быть принятыми в члены Кооператива возникает только у граждан, указанных в пункте 4.1. настоящего Устава.

4.6. 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 помещения (квартира или нежилое помещение в многоквартирном доме), количестве комнат и площади жилого или нежилого помещения, соответствующих размеру пая члена Кооператива;
- 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 (конференцией) Кооператива.

4.7. Член Кооператива обязан в течение 15 рабочих дней информировать правление Кооператива об изменении сведений, предусмотренных пунктом 4.6. настоящего Устава. Граждане или юридические лица,

желающие вступить в члены Кооператива, подают в правление Кооператива заявление (в письменной форме, любым доступным для них способом – заказным письмом, лично членам кооператива под роспись) о приеме в члены Кооператива, в котором указывают сведения, предусмотренные подпунктами 1-3, 5, 6 и 8 пункта 4.6. настоящего Устава.

4.8. Заявление о приеме в члены Кооператива должно быть рассмотрено правлением Кооператива и утверждено общим собранием (конференцией) Кооператива в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня его подачи.

4.9. Правление Кооператива уведомляет всех подавших заявление на вступление в Кооператив граждан о дате, времени и месте проведения общего собрания с повесткой о включении их в число членов Кооператива (при необходимости добавляя в индивидуальном порядке рекомендацию по вопросу о принятии гражданина в члены Кооператива).

4.10. Гражданин или юридическое лицо признается членом Кооператива со дня уплаты вступительного взноса в установленный срок (согласно п. 5.2.3.) после утверждения общим собранием (конференцией) Кооператива решения о приеме гражданина или юридического лица в члены Кооператива.

В случае неуплаты гражданином или юридическим лицом, чье заявление о приеме в члены Кооператива одобрено общим собранием (конференцией) Кооператива, вступительного взноса в установленный срок (согласно п. 5.2.), такое заявление о приеме гражданина или юридического лица в члены Кооператива и решение по нему общего собрания (конференции) Кооператива признается недействительным (аннулируется).

4.11. Членство в Кооперативе прекращается в случае:

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

4.12. Заявление члена Кооператива о добровольном выходе из членов Кооператива должно быть рассмотрено правлением Кооператива в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня его подачи и утверждено решением общего собрания (конференцией) Кооператива. В случае, если в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подачи заявления о добровольном выходе из членов Кооператива общее собрание (конференция) членов Кооператива не состоится или не будет кворума, член Кооператива, подавший такое заявление, считается вышедшим из состава членов Кооператива.

4.13. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива на основании решения общего собрания (конференции) 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, направленного заказным письмом с уведомлением о вручении.

2) грубого нарушения порядка внесения паевых и иных взносов, предусмотренных настоящим Уставом. Грубым нарушением порядка внесения паевых и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их внесение в неполном размере более 3 раз в течение 6 месяцев, если каждая просрочка составляет более 7 рабочих 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, если иное не оговорено решением общего собрания (конференции) Кооператива.

3) причинения своими действиями (бездействием) ущерба имуществу Кооператива и установленного в судебном порядке факта распространения сведений, порочащих деловую репутацию Кооператива или его членов;

4) невнесения членом Кооператива в установленный срок первого паевого взноса в счет оплаты пая.

4.14. Исключение из членов Кооператива допускается по истечении 45 (сорока пяти) календарных дней после отправки правлением Кооператива уведомления-претензии, в которой члену Кооператива предлагается до истечения 45 (сорока пяти) календарных дней со дня отправки уведомления-претензии устранить грубое неисполнение своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом. Факт отправки письма является надлежаще исполненным уведомлением члена Кооператива о грубом неисполнении своих обязанностей.

4.15. Прекращение членства в Кооперативе также возможно на основании решения общего собрания (конференции) Кооператива в следующих случаях:

- 1) продажи или уступки пая иным образом членом Кооператива другому лицу с соблюдением

требований, предусмотренных Уставом и Законодательством РФ;

2) отчуждения жилого и/или нежилого помещения членом Кооператива, оплатившим пай полностью.

4.16. Правление Кооператива письменно уведомляет за 30 (тридцать) календарных дней до даты проведения общего собрания (конференции) Кооператива о принятом правлением Кооператива предварительном решении, содержащем рекомендацию по вопросу об исключении из членов Кооператива, и внесении проекта решения на рассмотрение общего собрания (конференции) Кооператива. Членство в Кооперативе прекращается со дня принятия общим собранием (конференцией) Кооператива решения об исключении из членов Кооператива.

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

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

4.19. Кооператив не имеет права распоряжаться жилым или нежилым помещением умершего члена Кооператива в течение 6 месяцев со дня его смерти или до определения судом наследника.

4.20. В случае грубого неисполнения членом Кооператива без уважительных причин обязанностей по внесению паевых и иных взносов, предусмотренных настоящим Уставом, решением общего собрания (конференции) Кооператива в одностороннем порядке без согласия члена Кооператива помещение, соответствующее паю этого члена Кооператива, может быть заменено на помещение меньшей площади и произведен перерасчет оплаты членских и дополнительных паевых взносов в соответствии с п. 5.11.2 настоящего Устава с момента принятия решения о замене помещения, соответствующего паю члена Кооператива, с учетом начисленных на момент принятия решения о замене помещения пеней.

Максимальная разница между площадью заменяемого помещения и помещения, на которое оно заменяется, рассчитывается как сумма неуплаченных паевых и иных взносов, а также начисленных пеней, разделенная на 30000 (тридцать тысяч) рублей.

4.20.1. Грубым нарушением порядка внесения паевых и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их внесение в неполном размере более 3 раз в течение 6 месяцев, если каждая просрочка составляет более 7 рабочих 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, если иное не оговорено решением общего собрания (конференции) Кооператива.

4.21. Правление Кооператива письменно уведомляет члена Кооператива, грубо не исполняющего свои обязанности по внесению паевых и иных взносов, за 30 (тридцать) календарных дней до даты проведения общего собрания (конференции) Кооператива о принятом правлением Кооператива предварительном решении, содержащем рекомендацию по вопросу о замене помещения, соответствующего паю этого члена Кооператива, на помещение меньшей площади, и внесении проекта решения на рассмотрение общего собрания (конференции) Кооператива. Помещение, соответствующее паю члена Кооператива, считается измененным со дня принятия общим собранием (конференцией) Кооператива решения о замене помещения, соответствующего паю члена Кооператива, на помещение меньшей площади.

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

5.1. Члены Кооператива обязаны вносить:

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

5.2. Вступительным взносом являются денежные средства, единовременно вносимые гражданином или юридическим лицом при вступлении в члены Кооператива для покрытия расходов на учреждение Кооператива, прием такого гражданина или юридического лица в члены Кооператива и создания резервного фонда Кооператива для покрытия непредвиденных расходов Кооператива. Вступительный взнос определяется, исходя из площади помещения, на которое претендует гражданин или юридическое лицо, вступающие в Кооператив, и составляет 5000 (пять тысяч) рублей за каждый квадратный метр такого помещения для граждан или юридических лиц, принятых в Кооператив решением общего собрания (конференции) Кооператива, если иное не предусмотрено решением общего собрания (конференции) Кооператива. Вступительный взнос при переуступке или наследовании пая является фиксированным и составляет 1000 (одну тысячу) рублей.

5.2.1. В случае замены помещения, соответствующего паю члена Кооператива, или отклонения фактической общей площади помещения от проектной размер вступительного взноса перерасчету не подлежит.

5.2.2. 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.

5.3. Членским взносом являются денежные средства, периодически вносимые членом Кооператива на покрытие текущих расходов (за исключением расходов, которые осуществляются за счет средств паевого фонда кооператива), связанных с осуществлением Кооперативом предусмотренной настоящим Уставом деятельности, в том числе с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества Кооператива (до оплаты хотя бы одним членом кооператива пая полностью) либо общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или общего имущества Кооператива (после оплаты хотя бы одним членом Кооператива пая полностью).

5.4. Размер членских взносов устанавливается решением общего собрания (конференции) членов Кооператива не реже одного раза в 6 месяцев. Членские взносы вносятся членами Кооператива на банковский счет Кооператива, открытый в установленном порядке, ежемесячно не позднее 20 числа следующего месяца.

5.5. Вступительный взнос и членские взносы не подлежат возврату члену Кооператива при прекращении его членства в кооперативе.

5.6. В качестве паевых взносов члены Кооператива вносят переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок (первоначальный паевой взнос), а также в установленный настоящим Уставом срок денежные средства для завершения строительства Дома (дополнительный паевой и иные взносы).

Права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, передаваемые членом Кооператива в качестве первоначального паевого взноса, оцениваются в сумме, оплаченной членом кооператива застройщику по договору участия в долевом строительстве Дома с ООО «Демос» без учета денежных средств, внесенных застройщику после 20.06.2013 года в соответствии с дополнительным соглашением, заключенным членом Кооператива с ООО «Демос» на основании плана внешнего управления от 20.06.2013 года, в части дополнительных взносов на завершение строительства.

5.7. Дополнительный паевой взнос состоит из следующих частей:

1) Первый дополнительный паевой взнос – денежные средства в размере задолженности, которая имела у члена Кооператива при вступлении в Кооператив по договору участия в долевом строительстве Дома с ООО «Демос» без учета денежных средств, подлежавших внесению в качестве дополнительных взносов на завершение строительства в соответствии с дополнительным соглашением, заключенным членом Кооператива с ООО «Демос» на основании плана внешнего управления от 20.06.2013 года.

2) Второй дополнительный паевой взнос – денежные средства в сумме, равной 5000 (пять тысяч) рублей за каждый квадратный метр общей площади помещения, соответствующего паю члену Кооператива, для членов Кооператива, заключивших договор паенакопления до 24.11.2015 г., и равной 6000 (шесть тысяч) рублей за каждый квадратный метр общей площади помещения, соответствующего паю члена Кооператива, для членов Кооператива, не заключивших договор паенакопления до 24.11.2015 г., если иное не установлено решением общего собрания (конференции) Кооператива. Для членов Кооператива, заключивших с ООО «Демос» на основании плана внешнего управления от 20.06.2013 года дополнительное соглашение на внесение дополнительных взносов на завершение строительства, сумма второго дополнительного взноса уменьшается на сумму денежных средств, внесенных в качестве дополнительных взносов на завершение строительства в соответствии с дополнительным соглашением, заключенным с ООО «Демос» на основании плана внешнего управления от 20.06.2013 года.

3) Третий дополнительный паевой взнос – денежные средства в сумме, рассчитываемой, как произведение общей площади помещения, соответствующего паю члена Кооператива, на сумму, определенную общим собранием (конференцией) Кооператива, равную для всех членов Кооператива после определения окончательной стоимости завершения строительства Дома.

5.8. Сроки оплаты дополнительных паевых взносов:

1) Для лиц, вступивших в Кооператив до 24 ноября 2015 года, первый и второй дополнительные паевые взносы должны быть оплачены в полном объеме согласно срокам, установленным договором паенакопления, но не позднее 30 ноября 2015 года. Для лиц, вступивших в Кооператив после 24 ноября 2015 года, но до 30 июня 2016 года, первый и второй дополнительные паевые взносы должны быть оплачены в полном объеме согласно срокам, установленным договором паенакопления, но не позднее 31 июля 2016 года. Для лиц, вступивших в Кооператив после 30 июня 2016 года, первый и второй дополнительные паевые взносы должны быть оплачены в течение одного месяца после внесения

гражданином вступительного взноса на расчетный счет Кооператива, но не позднее двух месяцев со дня принятия решения общим собранием (конференцией) Кооператива о принятии лица в состав Кооператива.

2) Третий дополнительный паевой взнос должен быть оплачен в срок, утвержденный общим собранием (конференцией) Кооператива.

5.9. Первый и второй дополнительные паевые взносы подлежат обязательной ежемесячной индексации, осуществляемой в следующем порядке: индексация первого и второго паевых взносов (неоплаченной части первого и второго паевых взносов) осуществляется после 31 июля 2016 года по состоянию на 1-е число очередного месяца по следующей формуле: $S1 = S2 \times 1,01$, где $S1$ - сумма взноса после индексации, $S2$ – сумма взноса до индексации.

5.9.1. Для граждан и юридических лиц, вступающих в Кооператив после 31 июля 2016 года, размер второго дополнительного паевого взноса определяется в соответствии с подпунктом 2 п. 5.7. настоящего Устава с учетом индексации в соответствии с п. 5.9. настоящего Устава на момент подачи заявления о принятии в состав Кооператива, одобренного общим собранием Кооператива.

5.10. Дополнительные паевые взносы могут вноситься как в денежной форме, так и путем передачи в собственность Кооператива иного имущества: жилых помещений, объектов незавершенного строительства, строительных материалов и иных материальных ценностей. Оценка имущественных паевых взносов осуществляется правлением Кооператива.

5.11. При замене по решению общего собрания Кооператива или по заявлению члена Кооператива или кандидата в члены Кооператива помещения, соответствующего паю члена Кооператива или определению Арбитражного суда Томской области о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, на другое помещение осуществляется перерасчет суммы паевых взносов в Кооператив.

5.11.1. При увеличении площади жилого помещения:

1) Первый дополнительный паевой взнос увеличивается из расчета 30 тысяч рублей за каждый квадратный метр добавленной площади.

2) Второй и третий дополнительные паевые взносы рассчитываются на заменяемое помещение в порядке, установленном подпунктами 2 и 3 п. 5.7. настоящего Устава, с учетом индексации суммы за каждый квадратный метр общей площади заменяемого помещения в соответствии с п. 5.9. настоящего Устава на момент принятия решения общим собранием Кооператива или подачи заявления членом Кооператива о замене помещения, или в соответствии с условиями заключенного договора паенакопления.

5.11.2. При уменьшении площади жилого помещения:

1) Первый дополнительный и/или первоначальный паевой взнос уменьшается из расчета стоимости квадратного метра согласно договору участия в долевом строительстве Дома, заключенного членом Кооператива с ООО «Демос», без учета денежных средств, предусмотренных планом внешнего управления от 20.06.2013 года на завершение строительства, но не более 30 тысяч рублей за квадратный метр.

2) Второй и третий дополнительные паевые взносы рассчитываются на заменяемое помещение в порядке, установленном подпунктами 2 и 3 п. 5.7. настоящего Устава, с учетом индексации суммы за каждый квадратный метр общей площади заменяемого помещения в соответствии с п. 5.9. настоящего Устава на момент принятия решения общим собранием Кооператива или подачи заявления членом Кооператива о замене помещения, или в соответствии с условиями заключенного договора паенакопления.

3) В случае полного погашения какого-либо дополнительного взноса за счет внесения членом Кооператива в Кооператив и/или за счет уменьшения площади жилого помещения сумма, оставшаяся после соответствующего пересчета, зачитывается в счет оплаты других дополнительных паевых взносов.

5.12. За счет паевых взносов членов Кооператива обеспечиваются затраты Кооператива на:

1) строительство многоквартирного Дома со встроенными нежилыми помещениями;

2) выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, подключение (технологическое присоединение) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологическое присоединение объектов жилищного строительства к электрическим сетям;

3) обслуживание и погашение привлеченных Кооперативом кредитов и займов на строительство жилых помещений, и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;

4) оплату иных работ, товаров и услуг, связанных со строительством жилых и нежилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации Дома.

5.13. В состав паенакопления может включаться приходящаяся на члена Кооператива пропорционально его паю доля доходов, полученных Кооперативом от осуществления разрешенных настоящим Уставом видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых Кооператив создан.

5.15. Дополнительными взносами являются денежные средства, вносимые членом Кооператива, в том числе для покрытия убытков Кооператива. Размер дополнительных взносов определяется решением общего

собрания (конференции) Кооператива. Дополнительные паевые взносы подлежат возврату при прекращении членства в Кооперативе.

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

5.17. Вопросы, не предусмотренные настоящим Уставом, регулируются Положениями, разработанными правлением Кооператива и утвержденными общим собранием (конференцией) Кооператива.

5.18. На строительство жилых и нежилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации Дома Кооператив вправе использовать с согласия общего собрания (конференции) Кооператива:

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

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

5.20. За нарушение обязанности по внесению членских взносов член Кооператива уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы неуплаченных взносов за каждый день просрочки после наступления установленного срока внесения соответствующих взносов по день фактической уплаты таких взносов включительно. Денежные средства, взысканные в качестве пени за нарушение обязанности по внесению членских взносов в соответствии с настоящим пунктом, подлежат зачислению в фонд Кооператива, в который должны поступать соответствующие взносы.

5.21. На сумму каждого просроченного (уплаченного не полностью) членом Кооператива платежа в счет уплаты паевых взносов начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы неуплаченных взносов за каждый день просрочки после наступления установленного срока внесения соответствующих взносов по день фактической уплаты таких взносов включительно. Денежные средства, взысканные в качестве пени за нарушение обязанности по внесению паевых взносов в соответствии с настоящим пунктом, подлежат зачислению в фонд Кооператива, в который должны поступать соответствующие взносы.

6. Права, обязанности и ответственность членов Кооператива.

Права и обязанности Кооператива

6.1. Члены Кооператива имеют право:

- 1) участвовать лично или через доверенное лицо, правомочия которого оформлены надлежащим образом, в управлении Кооперативом и быть избранными в органы его управления;
- 2) пользоваться результатами работ (услуг), выполняемых (оказываемых) Кооперативом;
- 3) получить от Кооператива после оплаты пая полностью – в собственность жилое (нежилое) помещение, соответствующее паю члена Кооператива, определенное решением общего собрания (конференции) Кооператива и условиями заключенного договора, а также право на долю в общем имуществе многоквартирного дома;
- 4) участвовать в распределении между фондами Кооператива доходов, полученных кооперативом от осуществления разрешенных настоящим Уставом видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан;
- 5) получать от органов управления Кооператива информацию о деятельности Кооператива в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Уставом, а также утвержденными Правительством Российской Федерации стандартами раскрытия информации организациями в соответствии с Законодательством РФ;
- 6) 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, денежные средства по которому были предоставлены для уплаты паевых взносов;

7) завещать пай;

8) получить при прекращении членства в Кооперативе действительную сумму пая, образовавшуюся на дату прекращения членства в Кооперативе, за минусом задолженности по вступительному, членским взносам, предусмотренных настоящим Уставом пеней и расходов Кооператива на реализацию пая, согласно п. 14.8 настоящего Устава.

9) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания (конференции) Кооператива и правления Кооператива в соответствии с законодательством РФ;

10) получить долю в праве общей собственности на земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном жилищным законодательством и Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства»;

11) приобретать иные права, предусмотренные жилищным законодательством, Федеральным законом Российской Федерации.

6.2. Член Кооператива вправе предъявлять к Кооперативу требования, касающиеся:

1) устранения недостатков в качестве общедомового имущества, передаваемого в пользование, а после внесения пая полностью – в собственность члену Кооператива, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг по обеспечению строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации Дома. Указанное требование должно быть выполнено Кооперативом в течение 30 дней. При отсутствии оснований для выполнения требования члена Кооператива в течение 10 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 (в случае осуществления Кооперативом вида деятельности, предусматривающего управление общим имуществом в многоквартирном доме или общим имуществом членов Кооператива). Указанное требование подлежит исполнению Кооперативом в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации для предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

6.3. После сдачи Дома в эксплуатацию правление Кооператива должно поставить вопрос перед общим собранием (конференцией) Кооператива о выборе способа управления Домом.

6.4. Члены Кооператива обязаны:

1) соблюдать настоящий Устав, выполнять решения, принятые общим собранием (конференцией) Кооператива в пределах его 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.

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

6.6. Председатель правления, члены правления, члены Кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью Кооператива, в пределах своих паев и в соответствии с действующим законодательством:

1) за ненадлежащее исполнение или неисполнение своих обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и внутренними документами Кооператива;

2) за правонарушения, совершенные в процессе осуществления своей деятельности;

3) за причинение материального ущерба.

6.7. 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.

6.8. Правление Кооператива обязано предоставлять члену Кооператива следующую информацию:

1) размер паенакопления этого члена Кооператива;

2) этапы (очередность) и планируемые сроки завершения строительства, согласно графику

проведения работ;

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

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

1) Устав Кооператива, внесенные в Устав Кооператива и зарегистрированные в установленном порядке изменения, документ о государственной регистрации Кооператива в качестве юридического лица;

2) внутренние документы Кооператива;

3) реестр членов Кооператива;

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

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

6) документы, подтверждающие права Кооператива на имущество, отражаемое на его балансе, в том числе сведения о земельных участках, безвозмездно переданных Кооперативу, иных земельных участках, права на которые приобретены Кооперативом, а также сведения об иных объектах недвижимого имущества, находящихся в собственности Кооператива, и их стоимости;

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

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

9) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива;

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

6.10. Информация и документы, предусмотренные пунктами 6.7.-6.9. настоящего Устава, предоставляются правлением Кооператива в течение 7 рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования членом Кооператива в письменной форме.

6.11. Информация и документы, предусмотренные пунктами 6.7. и 6.9. настоящего Устава, предоставляются для ознакомления в помещении правления Кооператива. Правление Кооператива по требованию членов Кооператива обязано предоставить копии документов, предусмотренные пунктом 6.8. настоящего Устава.

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

7.1. Один пай соответствует праву на приобретение в собственность одного жилого (нежилого) помещения.

8. Органы управления Кооператива.

8.1. Органами управления Кооператива является общее собрание, правление Кооператива, председатель правления Кооператива.

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

9. Общее собрание (конференция) членов Кооператива

9.1. Высшим органом управления Кооператива является общее собрание (конференция) Кооператива.

9.2. Кооператив обязан ежегодно проводить годовое общее собрание (конференцию) Кооператива.

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

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

9.5. Созыв годового общего собрания Кооператива осуществляется правлением Кооператива. В

случае, если в установленные сроки созыв годового общего собрания Кооператива правлением Кооператива не осуществлен, созыв годового общего собрания Кооператива осуществляется иными лицами, указанными в пункте 9.4. настоящего Устава.

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

9.7. Каждый член Кооператива имеет на общем собрании Кооператива один голос.

9.8. Член Кооператива вправе участвовать в общем собрании Кооператива как лично, так и через своего представителя, которому членом Кооператива выдается доверенность. Один представитель члена Кооператива может представлять не более 2-х членов Кооператива.

9.9. Представители членов Кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их полномочия. Доверенность, выданная представителю члена Кооператива, должна содержать сведения о члене Кооператива и его представителе (фамилия, имя, отчество, место жительства, реквизиты основных документов, удостоверяющих их личность), перечень полномочий представителя члена Кооператива, и должна быть нотариально удостоверена.

9.10. Общее собрание Кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50 процентов членов Кооператива (более двух третей общего числа уполномоченных участников конференции).

9.11. К исключительной компетенции общего собрания 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) принятие решения о реорганизации или ликвидации Кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

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

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

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

7) утверждение отчетов о деятельности правления Кооператива и ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива;

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

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

10) утверждение заключений ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива;

11) утверждение отчетов об использовании фондов Кооператива;

12) принятие решения о приеме граждан и иных лиц в члены Кооператива;

13) принятие решения об исключении граждан и иных лиц из членов Кооператива;

14) одобрение сделок Кооператива, не связанных со строительством, в том числе договоров займа и кредитных договоров, на сумму, превышающую 100 000 (Сто тысяч) рублей;

15) установление порядка заключения Кооперативом договоров, указанных в частях 21 и 22 статьи 16.5 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства»;

16) утверждение сметы расходов и доходов на очередной финансовый год, включая необходимые затраты на строительство жилых (нежилых) помещений и объектов инфраструктуры;

17) утверждение проектной документации многоквартирных домов, а также утверждение проектной документации объектов инженерной инфраструктуры и (или) иных объектов, необходимых для эксплуатации Дома (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);

18) утверждение документов о распределении между членами Кооператива квартир и нежилых помещений в Доме;

- 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.

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

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

9.14. Решение общего собрания (конференции) Кооператива принимается:

- 1) по вопросам, предусмотренным подпунктами 1-5, 9, 16-19, 20, 21 пункта 9.11. настоящего Устава, или по вопросу, предусмотренному подпунктом 20 пункта 9.11. 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 (конференции) членов Кооператива;

- 2) по остальным вопросам, поставленным на голосование, при условии, если за него проголосовало более половины членов Кооператива, присутствовавших на общем собрании (конференции) Кооператива. При подсчете голосов членов Кооператива учитываются голоса всех членов Кооператива, в том числе членов Кооператива, выдавших в порядке, предусмотренном пунктом 9.9. настоящего Устава, доверенности своим представителям.

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

9.16. В случае выявления убытков у Кооператива, размер которых составляет более 100 тыс. рублей, правление и (или) ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива обязаны созвать (потребовать созыва) внеочередное общее собрание (конференцию) Кооператива.

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

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

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

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

9.21. Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания (конференции) Кооператива может быть принято правлением Кооператива в случае, если:

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

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

9.22. Решение правления Кооператива о созыве внеочередного общего собрания (конференции) Кооператива или об отказе в его созыве направляется ревизионной комиссии (ревизору) Кооператива или лицам, которые требуют созыва такого собрания, не позднее чем через 5 рабочих дней со дня принятия соответствующего решения.

9.23. В случае если в течение установленного пунктом 9.17. настоящего Устава срока правлением Кооператива не принято решение о созыве внеочередного общего собрания (конференции) Кооператива либо об отказе в его созыве, внеочередное общее собрание (конференция) Кооператива может быть создано ревизионной комиссией (ревизором) Кооператива или членами Кооператива, которые требуют созыва такого собрания. В этом случае ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива и (или) лица, созывающие внеочередное общее собрание (конференцию) Кооператива, обладают предусмотренными настоящим Уставом полномочиями правления Кооператива по созыву и проведению общего собрания (конференции) Кооператива.

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

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

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

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

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

2) аудиторское заключение;

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

4) проект вносимых в Устав Кооператива изменений или проект Устава Кооператива в новой редакции;

5) проекты внутренних документов Кооператива, проекты решений правления членов Кооператива, подлежащие утверждению общим собранием (конференцией) членов Кооператива;

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

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

9.28. Информация и (или) материалы, указанные в пункте 9.27. настоящего Устава, должны предоставляться всем членам кооператива для ознакомления в помещении правления кооператива со дня направления членам Кооператива сообщения о проведении общего собрания (конференции) членов Кооператива. Такие информация или материалы по заявлению члена Кооператива могут быть предоставлены в электронном виде, в том числе по электронной почте. Правление Кооператива по требованию члена Кооператива обязано предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Кооперативом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

9.29. В случае проведения общего собрания (конференции) членов Кооператива в форме заочного голосования правление Кооператива направляет каждому члену Кооператива повестку общего собрания (конференции) Кооператива, бюллетени для голосования, информацию и (или) материалы по вопросам повестки, предусмотренные пунктом 9.27. настоящего Устава, а также извещает о дате окончания приема бюллетеней для голосования и почтовом адресе, по которому необходимо направлять заполненные бюллетени для голосования. Подсчет голосов членов Кооператива при проведении общего собрания (конференции) Кооператива в форме заочного голосования осуществляется с учетом положений, предусмотренных пунктом 9.14. настоящего Устава. Датой проведения общего собрания (конференции) Кооператива, проводимого в форме заочного голосования, является дата окончания приема бюллетеней для голосования.

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

проводиться в форме заочного голосования.

9.31. Решения общего собрания (конференции) Кооператива оформляются протоколом, в котором указываются:

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

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

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

9.32. Решения Общего собрания (конференции) Кооператива обязательны для исполнения всеми членами Кооператива и его органами.

10. Правление Кооператива

10.1. Правление Кооператива избирается из числа членов Кооператива общим собранием (конференцией) Кооператива в количестве 7 человек на срок до момента проведения общего годового собрания.

10.2. Правление Кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью Кооператива:

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

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

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

4) предварительное утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива;

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

6) предварительное рассмотрение вопроса о покупке (продаже) Кооперативом или приобретении (уступке иным способом) пая в Кооперативе;

7) отзыв доверенностей, выданных председателем Кооператива иным лицам;

8) определяет в соответствии с Уставом финансовые нормативы деятельности Кооператива;

9) планирует хозяйственную и финансовую деятельность Кооператива, готовит проект сметы затрат;

10) рассматривает и предлагает порядок покрытия убытков Кооператива;

11) руководит текущей деятельностью Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных Уставом к исключительной компетенции Общего собрания Кооператива и компетенции Председателя Правления;

12) контролирует правильность расходования средств Кооперативом;

13) созывает общее собрание (конференцию) Кооператива, готовит документы к собранию;

14) представляет общему собранию (конференции) Кооператива для утверждения планы работ по осуществлению уставной деятельности Кооператива, контролирует выполнение принятых решений;

15) готовит проекты Положений, регулирующих вопросы, не предусмотренные настоящим Уставом, и представляет для утверждения общему собранию (конференции) Кооператива;

16) готовит проект штатного расписания Кооператива, рассчитывает фонд заработной платы, а также размеры должностных окладов штатных работников Кооператива и представляет для утверждения общему собранию (конференции) Кооператива;

17) осуществляет подготовку и представление отчета о работе правления общему собранию (конференции) Кооператива.

10.3. Правление Кооператива подотчетно общему собранию (конференции) Кооператива.

10.4. Правление Кооператива осуществляет руководство деятельностью Кооператива в периоды между проведением общих собраний (конференций) Кооператива.

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

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

10.7. Решения правления Кооператива принимаются простым большинством общего числа голосов членов правления Кооператива, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Кооператива, оформляются в виде протоколов заседаний правления Кооператива. Протоколы заседаний

правления Кооператива подписываются председателем правления Кооператива и секретарем заседания правления Кооператива.

10.8. Член Кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое правлением Кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и настоящего устава или утвержденных общим собранием (конференцией) членов Кооператива внутренних документов Кооператива, в срок, предусмотренный законодательством Российской Федерации для подачи иска.

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

10.10. Председатель правления Кооператива избирается на срок полномочий правления Кооператива, определенный пунктом 10.1. настоящего Устава.

10.11. Председатель правления Кооператива:

1) обеспечивает выполнение решений правления Кооператива и общего собрания (конференции) членов Кооператива;

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

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

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

10.13. Члены правления Кооператива не получают вознаграждение за свою деятельность в правлении Кооператива. Членам правления Кооператива в соответствии с решениями, принятыми общим собранием (конференцией) Кооператива, могут возмещаться расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в правлении Кооператива.

10.14. Член правления Кооператива не вправе занимать должность в органах управления организации, с которой Кооператив заключил договор подряда, оказания услуг или банковского обслуживания, а также быть членом ревизионной комиссии (ревизором) 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.

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

1) граждане, имеющие судимость за умышленные преступления;

2) граждане, в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;

3) граждане, которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организации и индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами).

11. Ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива

11.1. Для осуществления контроля над финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива общим собранием (конференцией) Кооператива из членов Кооператива избирается ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива на срок до момента проведения годового общего собрания.

11.2. Полномочия членов ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива могут быть прекращены досрочно решением очередного или внеочередного общего собрания (конференции) Кооператива.

11.3. Состав ревизионной комиссии Кооператива избирается в количестве 3-х человек.

11.4. Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива определяется регламентом деятельности (положением о деятельности) ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, утверждаемым решением общего собрания (конференции) Кооператива.

11.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Кооператива не могут совмещать свою деятельность с работой в Кооперативе по трудовому договору.

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

11.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива:

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже одного раза в 6 месяцев;

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 (конференции) 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, заключение о бюджете Кооператива, размерах обязательных платежей, налогов и взносов и отчитывается перед общим собранием (конференцией) Кооператива о своей деятельности.

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

12. Ответственность должностных лиц Кооператива

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

12.2. Должностные лица Кооператива несут ответственность перед Кооперативом за убытки, причиненные Кооперативу и (или) членам Кооператива своими виновными действиями (бездействием), а также иную ответственность, установленную федеральными законами.

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

12.4. Кооператив или член Кооператива имеет право обратиться в суд с иском к должностным лицам Кооператива о возмещении убытков, причиненных Кооперативу, в случае, предусмотренном пунктом 12.2. настоящего Устава.

13. Учет и отчетность кооператива

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

13.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Кооператива подлежит обязательной ежегодной проверке аудитором в случае принятия такого решения общим собранием (конференцией) членов Кооператива.

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

13.4. Годовой отчет кооператива должен содержать:

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

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

3) краткие сведения о строительстве Кооперативом жилых и нежилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации Дома;

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.

13.5. Годовой отчет Кооператива должен быть утвержден общим собранием (конференцией) членов

Кооператива после предварительного одобрения такого отчета правлением Кооператива. Годовой отчет Кооператива подписывается председателем правления Кооператива и главным бухгалтером Кооператива, подтверждающими полноту и достоверность содержащейся в годовом отчете информации. Достоверность информации, содержащейся в годовом отчете Кооператива, должна быть подтверждена также заключением ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива.

14. Выплата суммы пая при прекращении членства в Кооперативе

14.1. После уплаты вступительного и первоначального паевого взносов у члена Кооператива возникает право на паенакопления. Порядок внесения паенакоплений и размер паенакоплений определяется настоящим Уставом и/или письменным договором Кооператива с членом Кооператива. Члены Кооператива имеют право вносить паевые взносы досрочно или поэтапно.

14.2. Вступительные и членские взносы имеют приоритет перед паенакоплениями и удерживаются в первую очередь за счет поступающих от члена Кооператива денежных средств, включая паевые взносы.

14.3. Члены Кооператива и другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос и дополнительный взнос за жилое или нежилое помещения, приобретают право собственности на указанное имущество после государственной регистрации.

14.4. До передачи членам Кооператива права собственности на жилое или нежилое помещения производится окончательный расчет паевого взноса в соответствии с текущей стоимостью квадратных метров предоставленного члену Кооператива жилого или нежилого помещения. Величина текущей стоимости жилого или нежилого помещения определяется с учетом фактических затрат Кооператива на его строительство.

14.5. В случае исключения или добровольного выхода члена Кооператива из Кооператива до момента завершения строительства и ввода в эксплуатацию Дома, жилое или нежилое помещение исключенного или добровольно вышедшего члена Кооператива предлагается к приобретению другим членам Кооператива.

14.6. В случае отказа других членов Кооператива от предлагаемого жилого или нежилого помещения решается вопрос о его реализации.

14.7. Расчеты с исключенным из Кооператива членом осуществляются в течение двух месяцев со дня принятия решения об исключении члена Кооператива, за минусом задолженностей исключенного члена Кооператива по всем видам взносов члена Кооператива (за исключением задолженности по внесению паевых взносов), суммы неустойки согласно пунктов 5.20. и 5.21. настоящего Устава.

14.8. Расчеты с добровольно вышедшим из Кооператива членом осуществляются в течение 36 (тридцати шести) месяцев со дня принятия решения о прекращении членства в Кооперативе. В случае заключения Кооперативом с другим членом Кооператива договора паенакопления в отношении жилого или нежилого помещения, подлежавшего передаче добровольно вышедшему из Кооператива члену, и внесения другим членом Кооператива паевых и иных взносов по такому договору паенакопления, внесенный паевой взнос возвращается добровольно вышедшему из Кооператива члену по мере поступления в Кооператив денежных средств от другого члена Кооператива.

При этом сумма выплаты добровольно вышедшему из Кооператива члену в месяц не может составлять более двадцати процентов от суммы поступивших в этом месяце в Кооператив паевых взносов.

Выплате добровольно вышедшему из Кооператива члену подлежит сумма уплаченных паевых взносов за минусом задолженностей добровольно вышедшего члена Кооператива по всем видам взносов члена Кооператива (за исключением задолженности по внесению паевых взносов), суммы неустойки согласно пунктам 5.20. и 5.21. настоящего Устава и документально подтвержденных расходов Кооператива на реализацию жилого или нежилого помещения (пая, соответствующего такому помещению) добровольно вышедшего члена Кооператива (расходы Кооператива на реализацию жилого или нежилого помещения удерживаются в сумме не более 5% от стоимости такого помещения).

14.9. Лицам, исключенным или вышедшим из Кооператива, не вошедшим в состав Кооператива до 01.01.2022 г. и впоследствии признанным членами Кооператива на основании судебного решения, решением общего собрания или правления Кооператива определяется жилое помещение, соответствующее пая, из числа свободных и не имеющих обременения правами третьих лиц.

15. Реорганизация и ликвидация Кооператива

15.1. Ликвидация или реорганизация Кооператива осуществляется по решению общего собрания (конференции) членов Кооператива, принимаемому более чем тремя четвертями голосов членов Кооператива, присутствовавших на общем собрании (конференции) Кооператива, при наличии кворума.

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

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

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

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

15.5. Общее собрание (конференция) 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.

15.6. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Кооператива.

15.7. 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.

15.8. Ликвидационная комиссия принимает и тщательно проверяет все предъявленные требования кредиторов, выявляет дебиторскую задолженность, консолидирует имущество Кооператива.

15.9. После удовлетворения всех признанных требований кредиторов в очередности, установленной законодательством, оставшаяся часть имущества Кооператива, за исключением имущества неделимого фонда, распределяется между членами Кооператива, если возможно это имущество разделить.

15.10. 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 пропорционально их паевым взносам.

В случае отказа членов Кооператива от продажи оставшаяся после удовлетворения требований кредиторов часть имущества общего пользования остается в долевой собственности членов Кооператива. Доля каждого члена Кооператива равна размеру его паевого взноса.

15.11. Имущество неделимого фонда передается организации со схожими целями или благотворительной организации по решению ликвидационной комиссии, основанному на положениях Устава.

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

16. Права и обязанности председателя правления Кооператива

Общие положения

16.1. Председатель правления Кооператива (далее Председатель) является выборным лицом, наделенным управленческими полномочиями.

16.2. Председатель может избираться или переизбираться из числа членов правления путем голосования на срок, установленный настоящим Уставом, но не более чем на два года. Председатель правления может быть переизбран на последующие 2 года.

16.3. Председатель руководит деятельностью правления. Имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Кооператива, которые для них обязательны.

16.4. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания и правления.

16.5. Председатель действует и подписывает от имени Кооператива платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом подлежат сначала обязательному утверждению правлением или общим собранием (конференцией) Кооператива.

16.6. Председатель разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания: правила внутреннего распорядка работы Правления и обслуживающего персонала Кооператива, а также положение об оплате их труда.

16.7. Председатель руководствуется в своей работе законодательными и нормативными актами, настоящим Уставом, решением общего собрания (правления) Кооператива и другими документами.

16.8. Председатель является представителем Кооператива без доверенности во всех исполнительных, представительных и судебных органах власти.

Обязанности Председателя

16.9. Председатель обязан:

- 1) знать законодательные акты Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, Устав

- ЖСК, настоящую инструкцию, договоры на обслуживание и предоставление коммунальных и прочих услуг, а также другие документы, относящиеся к деятельности Кооператива;
- 2) организовать деятельность правления в соответствии с действующим законодательством, требованиями настоящего Устава и решениями общего собрания и правления;
 - 3) обеспечить хранение копий правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности жильцов на жилые и нежилые помещения;
 - 4) обеспечить учет и хранение хозяйственных договоров, соглашений о передаче прав по управлению, совместному владению строением и долевому участию в расходах по его содержанию, ремонту и управлению;
 - 5) представлять интересы Кооператива в государственных и иных учреждениях, связанных со строительством, управлением и эксплуатацией Дома;
 - 6) вести соответствующую техническую документацию на строительство Дома, контролировать составление бухгалтерской, статистической и прочей отчетности, проводить банковские операции;
 - 7) осуществлять контроль за деятельностью бухгалтерии и руководить ею;
 - 8) своевременно принимать меры в связи с несанкционированным переоборудованием и перепланировкой жильцами Дома мест общего пользования, жилых и нежилых помещений;
 - 9) осуществлять периодический контроль состояния конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства зданий;
 - 10) организовывать закупку материалов и оборудования, необходимых для завершения строительства Дома;
 - 11) контролировать ведение журнала учета и движение материальных средств, принадлежащих Кооперативу;
 - 12) участвовать в работе инвентаризационных комиссий;
 - 13) составлять квартальный план работ и отчетываться о его выполнении перед правлением в конце квартала;
 - 14) использовать по решению общего собрания и правления нежилые помещения в интересах Кооператива, не ущемляя при этом прав членов Кооператива;
 - 15) по требованию членов Кооператива предъявлять документы, регламентирующие деятельность Кооператива;
 - 16) проводить заседания правления;
 - 17) присутствовать в Правлении в приемные дни и организовать прием членов Кооператива членами Правления;
 - 18) требовать от членов Кооператива своевременного обращения к председателю правления при обнаружении им неисправностей внутри квартирного оборудования (свищи, ржавчина, и пр.) и несущих стен (сколы, трещины и пр.);
 - 19) решать вопросы, связанные с завершением строительства;
 - 20) контролировать работу подрядных организаций;
 - 21) осуществлять руководство, контроль и учет за хозяйственной и финансовой деятельностью Кооператива;
 - 22) принимать работы, осуществляемые подрядными организациями;
 - 23) осуществлять контроль качества и своевременного выполнения работ;
 - 24) выявлять нарушения, допущенные в ходе строительных работ, и своевременно информировать подрядные организации о них;
 - 25) расходовать денежные средства ЖСК в пределах утвержденной собранием сметы;
 - 26) контролировать своевременность сдачи членских и паевых взносов;
 - 27) председатель несет ответственность за сохранность проекта и документации (по ведению строительства, финансово-хозяйственной деятельности, по реестру пайщиков и др.), обеспечивает сохранность приемо-сдаточной документации на строящийся Дом.

Права Председателя

16.10. Председатель имеет право:

- 1) заключать от имени Кооператива с разрешения правления:
 - А) хозяйственные договоры с подрядными и иными организациями;
 - Б) соглашения о передаче прав по управлению, совместному владению строением и долевому участию в расходах по его содержанию, ремонту и управлению с собственниками жилых и нежилых помещений.
- 2) осуществлять подбор персонала с последующим утверждением его на заседании правления;
- 3) руководить деятельностью персонала;

- 4) давать членам правления отдельные поручения и требовать их выполнения;
- 5) право решающего голоса при голосовании на заседании правления при равенстве голосов;
- 6) досрочно освободить занимаемую должность;
- 7) осуществлять сделки (направленные на привлечение денежных средств) по реализации жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных собранием пайщиков Кооператива;
- 8) выдавать доверенность на представление интересов Кооператива в судах, государственных органах, учреждениях, правоохранительных органах, в отношениях с юридическими и физическими лицами.

16.11. Председателю дополнительно могут быть предоставлены правлением следующие права:

- 1) самостоятельно распоряжаться определенной суммой денежных средств, установленной решением общего собрания Кооператива, по представленной смете, для оплаты канцелярских принадлежностей, регистрационных сборов и т.п.;
- 2) представлять лично интересы Кооператива во всех судебных, государственных и общественных и других организациях;
- 3) предъявлять иски в суд в случае невыполнения членами Кооператива своих обязательств или нарушения ими законодательства;
- 4) оформлять и выдавать членам Кооператива документы установленных образцов; осуществлять подбор персонала;
- 5) единолично руководить деятельностью персонала;
- 6) подбирать подрядные организации на конкурсной основе.

16.12. Председатель не имеет права:

- 1) производить платежи, не утвержденные правлением, а также не предусмотренные сметой;
- 2) увольнять работников без решения правления;
- 3) выполнять решения общего собрания и правления, если они противоречат действующему законодательству;
- 4) заключать договоры без аргументированной оценки рынка и решения правления.

Ответственность Председателя

16.13. Председатель несет персональную ответственность:

- 1) за организацию делопроизводства в правлении;
- 2) за организацию учета и хранения документации;
- 3) за правильность заключения договоров;
- 4) за открытость решений правления и их доступность каждому члену Кооператива.
- 5) за законность и сроки работы с заявлениями собственников.

16.14. Председатель освобождается от занимаемой должности в случае неисполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом, а также по основаниям, изложенным в Трудовом кодексе РФ.

Квалификационные требования

16.15. Опыт руководящей работы не менее 3-х лет.

Порядок избрания Председателя

16.16. Председатель считается выбранным Правлением, если за него проголосовало большинство присутствующих на Правлении членов при условии наличия кворума.

16.17. Председатель в случае неудовлетворительной работы может быть освобожден досрочно решением общего собрания Кооператива.

16.18. Отстранение происходит по представлению Ревизионной Комиссии или членов инициативной группы (10% от числа членов Кооператива) квалифицированным большинством (две трети Правления).

Межрайонная Инспекция
Федеральной налоговой
службы № 7
по Томской области

В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись.

№ 10 2022

ОГРН 1157001005375

ГРН 0229000225738

Экземпляр документа хранится в
регистрационном органе

СТ ГОСНАЛОГ _____
ИНСПЕКТОР _____
КАРМАНОВА Т.В.

