

УТВЕРЖДЕН  
общим собранием  
жилищно-строительного  
кооператива «Междуречье»

Протокол № 69  
от «15» декабря 2018 г.

## УСТАВ

жилищно-строительного кооператива «Междуречье»  
(редакция №2)

г. Жуковский  
2019 г.

## I. Общие положения

1. Жилищно-строительный кооператив «Междуречье» (далее - кооператив) создан в соответствии с решением общего собрания учредителей кооператива протокол от «25» июля 2013 г. №1, как добровольное объединение граждан, указанных в части 4 статьи 16.5 Федерального закона ФЗ-161 "О содействии развитию жилищного строительства", на основе их членства в целях удовлетворения потребностей указанных граждан в жилых помещениях путем объединения членами кооператива своих денежных средств для строительства на переданном в безвозмездное срочное пользование для этих целей земельном участке объектов индивидуального жилищного строительства, и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) в дополнение к указанным домам объекты для эксплуатации жилья последующего управления объектами инженерной инфраструктуры кооператива.

2. Местонахождение органа управления кооператива: 140188, Московская область, г. Жуковский, ул. Федотова, д. 15, кв. 44.

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

4. Полное наименование кооператива на русском языке: жилищно-строительный кооператив "Междуречье".

5. Сокращенное наименование кооператива на русском языке: ЖСК «Междуречье».

6. Кооператив создается на срок 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 расчетные 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, Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", иными нормативными правовыми актами и настоящим уставом.

11. В настоящем уставе применяются следующие понятия:

1) **«жилое помещение»** – жилой дом, в том числе объект индивидуального жилищного строительства (далее – жилой дом), который соответствует условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

2) **«объекты для эксплуатации жилья»** – объекты, необходимые для эксплуатации жилых домов, размещаемые на земельном участке, переданном кооперативу, и не являющиеся объектами инженерной инфраструктуры;

3) **«пай»** - право требования члена кооператива на предоставление в пользование, а после оплаты пая полностью - в собственность доли в общем имуществе кооператива (включая жилой дом и участок площадью не менее 1500 кв.м к нему), равноценной сумме всех внесенных (подлежащих внесению) членом кооператива паевых взносов, размер которой определяется настоящим Уставом;

4) **«паевой взнос»** - разовый платеж, вносимый (подлежащий внесению) членом

кооператива в счет оплаты пая, размер, порядок и сроки внесения которого определяются настоящим уставом;

- 5) "**паенакопление**" - сумма паевых взносов, внесенных в счет оплаты пая по состоянию на определенную дату вплоть до оплаты пая полностью;
- 6) "**паевой фонд кооператива**" - сумма паевых взносов, подлежащих внесению всеми членами кооператива в счет оплаты паев, определяемая в соответствии с частью 12 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства";
- 7) "**общее имущество кооператива**" - жилые дома, построенные на средства паевых взносов, и земельные участки, переданные для строительства таких домов, - 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.

## II. Виды деятельности кооператива

12. Кооператив вправе осуществлять следующие виды деятельности:

- 1) осуществление функций застройщика при строительстве жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры.
- 2) предоставление членам кооператива жилых домов в пользование до приобретения членами кооператива права собственности на индивидуальные жилые дома;
- 3) управление общим имуществом кооператива и объектов инженерной инфраструктуры.

13. Для достижения определенных настоящим уставом целей деятельности кооператив:

- 1) обеспечивает благоустройство земельного участка, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества кооператива;
- 2) приобретает права на земельные участки в случаях и порядке, которые предусмотрены земельным законодательством и статьей 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", для строительства **индивидуальных жилых домов** инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;
- 3) приобретает права на иные объекты недвижимого имущества и (или) объекты инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации жилья;
- 4) обеспечивает в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, строительство **индивидуальных жилых домов** объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, проведение экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, а также заключает договоры на строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры и договоры на осуществление функций технического заказчика с учетом положений, предусмотренных частями 21-32 статьи 16.5 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства», в том числе заключает договоры, предусматривающие привлечение на основании договора лиц для выполнения инженерных изысканий, осуществления подготовки проектной документации;
- 5) организует проведение кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков, образуемых из земельного участка, переданного кооперативу;
- 6) определять бюджет в целях строительства **индивидуальных жилых домов**, объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а в случаях, когда настоящим уставом предусмотрено осуществление

кооперативом управления общим имуществом кооператива, - в целях содержания указанных объектов, в том числе текущего и капитального ремонта общего имущества кооператива;

- 7) имеет право совершать сделки в отношении имущества кооператива, в том числе вправе передавать в залог земельные участки, отчуждённые у членов кооператива по тем или иным условиям;
- 8) имеет право получать, в том числе безвозмездно, архитектурные проекты и проектную документацию (права их использования);
- 9) имеет право сдавать внаем за плату освободившиеся жилые дома или земельные участки, которые находились в пользовании членов кооператива, вышедших или исключённых из кооператива, до приема в кооператив новых членов;
- 10) имеет право оказывать членам кооператива консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности кооператива и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги и работы, в том числе обеспечивать организацию охраны жилых помещений, иного имущества кооператива;
- 11) имеет право осуществлять иные права, необходимые для обеспечения осуществления предусмотренных настоящим уставом видов деятельности кооператива.

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

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

### **III. Имущество кооператива**

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

- 1) земельный участок, переданный в безвозмездное срочное пользование или собственность кооперативу в случаях и порядке, которые предусмотрены статьей 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" и иными федеральными законами, на условиях, предусмотренных договорами безвозмездного срочного пользования или договорами безвозмездной передачи земельных участков в собственность и поделённый на участки площадью не менее 1500 кв.м для строительства индивидуального жилого дома для каждого пайщика, а также земельные участки для создания инфраструктуры;
- 2) земельные участки, права на которые приобретены кооперативом в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в целях строительства объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;
- 3) *жилые дома*, построенные за счет паевых взносов (до оплаты пая полностью);
- 4) объекты инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации жилья, а также иное имущество, соответствующее целям деятельности кооператива.

**17.** Имущество кооператива формируется за счет:

- 1) вступительных, членских, паевых и иных предусмотренных настоящим уставом

- обязательных взносов членов кооператива;
- 2) добровольных имущественных взносов и пожертвований;
  - 3) доходов от осуществляемых кооперативом разрешенных в соответствии с пунктом 14 настоящего устава видов деятельности, приносящих доход, в том числе доходов от использования имущества кооператива, которые направляются на цели, предусмотренные настоящим Уставом;
  - 4) доходов в виде процентов от размещения денежных средств кооператива в кредитных организациях, в том числе на банковских счетах и в банковских вкладах;
  - 5) других, не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

**18.** Доходы, полученные кооперативом от разрешенных в соответствии с пунктом 14 настоящего устава видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан, а также доход от капитализации банковских вкладов кооператива, собранных членами кооператива направляются в паевой фонд кооператива на цели увеличения размеров паенакоплений членов кооператива в равных долях или пропорционально размеру паенакопления каждого.

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

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

#### **IV. Порядок приема в члены кооператива и прекращения членства в кооперативе**

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

**22.** Кооператив, создан с целью строительства *индивидуального жилого дома* для каждого члена кооператива с выделением земельного участка площадью не менее 1500 кв.м. под каждое домовладение, создания инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья каждого члена кооператива по санитарным и коммунальным нормам, предусмотренных законодательством РФ для индивидуальных жилых домов. Кооператив состоит из членов в количестве не менее 5 и не более 65 человек, и осваивает земельный участок, передаваемый кооперативу в безвозмездное срочное пользование Фондом РЖС, предназначенный для строительства индивидуального жилого дома для каждого члена кооператива с возможностью получения в собственность, каждым членом кооператива, участка не менее 1500 кв.м, и построенного жилого дома на этом участке.

При этом количество паев в кооперативе равняется количеству членов кооператива, которое, соответственно, равно количеству земельных участков площадью не менее 1500 кв.м и количеству возводимых индивидуальных жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи.

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

**24.** Гражданин имеет право быть принятым в члены кооператива *один раз*, за исключением случая, предусмотренного пунктом 24.1 настоящего Устава.

**24.1.** Гражданин, прекративший членство в кооперативе до приобретения им права собственности на жилые помещения или права собственности на земельные участки,

предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, сохраняет право на вступление в члены кооператива в случае, если такой гражданин относится к категориям граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, и соответствует основаниям включения в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, в соответствии с [частью 4 статьи 16.5](#) Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства».

**25.** 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.

**26.** В случае прекращения членства в кооперативе в связи с выходом или исключением члена кооператива из кооператива, в результате которого появляется возможность вступления в кооператив новых членов, право быть принятыми в члены кооператива возникает только у граждан, указанных в пункте 21 настоящего Устава.

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

- 1) фамилия, имя, отчество;
- 2) реквизиты основного документа, удостоверяющего личность члена кооператива;
- 3) почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты (при наличии) для оперативной связи с членами кооператива;
- 4) размер пая;
- 5) сведения о виде жилого помещения (квартира в многоквартирном доме или жилой дом), количестве комнат и площади жилого помещения, соответствующих размеру пая члена кооператива;
- 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.

**28.** Член кооператива обязан в течение десяти дней информировать правление кооператива об изменении сведений, предусмотренных пунктом 27 настоящего устава.

**29.** Граждане, желающие вступить в члены кооператива, подают в правление кооператива заявление (в письменной форме) о приеме в члены кооператива, в котором указывают сведения, предусмотренные подпунктами 1-3, 5, 6 и 8 пункта 27 настоящего устава.

**30.** Заявление о приеме в члены кооператива должно быть рассмотрено правлением кооператива в течение 30 дней со дня его подачи и утверждено решением общего собрания членов кооператива.

Правление кооператива уведомляет в письменной форме члена кооператива о принятом правлением кооператива предварительном решении, содержащем рекомендацию по вопросу о принятии гражданина в члены кооператива, и внесении проекта решения на рассмотрение общего собрания членов кооператива.

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

**32.** Членство в кооперативе прекращается в случае:

- 1) добровольного выхода из членов кооператива;
- 2) исключения из членов кооператива;
- 3) ликвидации кооператива;
- 4) смерти гражданина, являющегося членом кооператива.

**33.** Заявление члена кооператива о добровольном выходе из членов кооператива

должно быть рассмотрено правлением кооператива в течение 30 дней со дня его подачи и утверждено решением общего собрания членов кооператива.

**34.** Член кооператива может быть исключен из кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива в случаях:

- 1) невыполнения требований настоящего Устава после уведомления в письменной форме правлением кооператива члена кооператива о допущенном нарушении;
- 2) грубого нарушения порядка внесения паевых и иных взносов, предусмотренных настоящим уставом. Грубым нарушением порядка внесения паевых и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их внесение в неполном размере более 3 раз в течение 12 месяцев, если каждая просрочка составляет более 7 календарных дней или размер каждого внесения взносов в неполном размере - более 5 процентов подлежащей внесению суммы либо однократная просрочка внесения паевых и иных взносов составляла более 2 месяцев подряд;
- 3) неоднократного (более 3 раз) нарушения жилищного законодательства или Устава кооператива;
- 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 20-дневный срок первого паевого взноса в счет оплаты пая, равный 30% от стоимости пая;
- 6) продажи пая или уступки пая иным образом членом кооператива другому лицу с нарушением требований, предусмотренных частью 7 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства";
- 7) вступления в члены иного жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства".

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

- 1) продажи или уступки пая иным образом членом кооператива другому лицу с соблюдением требований, предусмотренных частью 7 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства";
- 2) отчуждения жилого дома и участка к нему площадью не менее 1500 кв.м. члену кооператива, оплатившим пай полностью.

**36.** 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.

**37.** В случае ликвидации кооператива, членство в кооперативе всех членов кооператива прекращается после возврата пая/части пая, внесённого каждым членом кооператива, если кооператив не выполнил цель своего создания, со дня внесения записи о ликвидации кооператива в Единый государственный реестр юридических лиц.

**38.** В случае смерти члена кооператива его наследники (определённые в рамках законодательства РФ) имеют преимущественное право на вступление в члены кооператива и получение в имущество пая/части пая умершего, равно как и его долги и обязательства перед кооперативом.

**39.** Наследник члена кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива в случае, если

граждане, указанные в пункте 38 настоящего Устава, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены кооператива.

## **V. Порядок внесения паевых и иных взносов членами кооператива. Фонды кооператива**

**40.** Члены кооператива обязаны вносить:

- 1) вступительные взносы;
- 2) членские взносы;
- 3) паевые взносы;
- 4) дополнительные взносы 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 10 дней со дня принятия решения учредителей о создании кооператива или принятия решения общего собрания кооператива о приеме гражданина в члены кооператива и открытия соответствующего банковского счёта с публичным объявлением об этом всем членам кооператива. Вступительный взнос вносится на банковский счет и составляет **50 000** (пятьдесят тысяч) рублей.

**42.** Членским взносом являются денежные средства, периодически вносимые членом кооператива (не более 1 раза в год) на покрытие текущих расходов (за исключением расходов, которые осуществляются за счет средств паевого фонда кооператива), связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной настоящим уставом деятельности. Размер членских взносов устанавливается решением общего собрания членов кооператива не реже одного раза в год.

Членские взносы вносятся членами кооператива на банковский счет кооператива, открытый в установленном порядке, в течение десяти дней с момента принятия решения общего собрания. В год создания кооператива члены платят вступительный взнос, и только на второй и последующие годы – членский, размер которого будет определён по итогам прошедшего года.

**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 следующие сроки:

– первый паевой взнос в размере 20% от суммы всех паевых взносов в срок в **течение двадцати дней с даты публичного объявления сбора этой суммы** (но не позднее окончания периода трёх месяцев с даты принятия попечительским советом Фонда «РЖС» (АО «ДОМ.РФ») решения о передаче в безвозмездное пользование земельного участка кооперативу).

– последующие паевые взносы в сроки, установленные правлением и утвержденные общим собранием членов, исходя из графика строительства, связанного с обязательством – возвести жилой дом каждому члену кооператива с минимальной инфраструктурой (временные дороги, электричество, водопровод, хозяйственно-бытовая канализация), делающей возможным постоянное проживание в нём.

**45.** Размер пая члена кооператива (равный минимальной стоимости планируемого к строительству самого дешёвого проекта жилого помещения, включая инфраструктуру, необходимую для обеспечения этого дома к постоянному проживанию) определяется исходя из установленной Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству себестоимостью строительства 1 кв.м жилого помещения в Московской области в III квартале 2013 года – 48 850.00 руб. (сорок восемь тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек) и минимально возможной площадью



малоэтажного индивидуального жилого дома, определяемой в 32 кв.м. Соответственно, размер пая члена кооператива составляет 1 563 200 руб. (один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи двести рублей 00 копеек) и он может быть увеличен в зависимости от реальных условий строительства. Изменение размера пая возможно только после детального письменного отчёта правления с мотивацией решения об изменениях, проверки балансов и данных по строительству ревизионной комиссией и одобрения общим собранием кооператива.

Каждый член кооператива может выбрать проект дома выше стоимости планируемого к строительству самого дешёвого проекта жилого помещения. В этом случае он обязан внести разницу между стоимостью пая и реальной стоимостью его дома по графику, определённом правлением и подрядчиком строительства такого дома. О чём заключается специальное соглашение, обязательное к исполнению с теми же штрафными санкциями, как и выплата пая.

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

- 1) **строительство жилых домов**, объектов социальной и инженерной инфраструктуры (при необходимости), объектов для эксплуатации жилья;
- 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) оплату иных работ, товаров и услуг, связанных со строительством жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья.

47. Примерная стоимость строящегося кооперативом для члена кооператива **жилого дома** определяется с учетом требований, предусмотренных частью 27 статьи 16.5 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства», и включает в себя стоимость строительства общего имущества кооператива, стоимость объектов инженерной инфраструктуры, стоимость выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям, а также стоимость иных работ, товаров и услуг, связанных с таким строительством.

48. Примерная стоимость **жилого дома** согласуется с гражданином, вступающим в члены кооператива и указывается в решении общего собрания членов кооператива о приеме гражданина в члены кооператива. После строительства кооперативом для члена кооператива **жилого дома** размер пая уточняется на основании фактической стоимости построенного кооперативом **жилого дома**, объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для обеспечения эксплуатации жилья, стоимости выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям, а также стоимости иных работ, товаров и услуг, связанных с таким строительством, и указывается в решении общего собрания членов кооператива о передаче жилого помещения в пользование члена кооператива.

49. В состав паенакопления включается приходящаяся на члена кооператива доля доходов, полученных кооперативом от осуществления разрешенных настоящим Уставом видов деятельности, которые служат достижению целей, ради которых кооператив создан, включая капитализацию средств кооператива на счетах в коммерческих банках.

50. Дополнительными взносами являются денежные средства, вносимые членом кооператива, в том числе для покрытия непредвиденных убытков кооператива, оплаты электроэнергии, коммунальных платежей и др. Размер дополнительных взносов

определяется решением общего собрания членов кооператива. Дополнительные взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе.

**51.** На строительство *жилых домов*, объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья кооператив вправе использовать:

- 1) паевые и иные взносы членов кооператива, за исключением вступительных и членских взносов;
- 2) субсидии;
- 3) средства от продажи или использования *жилых домов*, находящихся в собственности кооператива;
- 4) добровольные пожертвования;
- 5) иные не запрещенные законом источники.

**52.** Кооператив вправе повышать размер пая (см. п. 45), а нуждающиеся, для получения кредита могут закладывать банку в залог землю, которую им выделил кооператив и дом, который для них строят. Эту операцию можно проводить исключительно после подачи письменного заявления в правление, а правление большинством голосов должно подтвердить разрешение на такую сделку.

**53.** При своевременной неуплате членских, паевых и иных взносов член кооператива уплачивает пеню в размере *0,1%* (процента) от суммы неуплаченных взносов за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления крайнего установленного срока внесения соответствующих взносов по день фактической уплаты таких взносов включительно до 10% от суммы невнесённого платежа. При нарушении сроков несения взносов указанных в пунктах 34.2) и 34.5) или достижении пени 10% от суммы невнесённого платежа правление кооператива инициирует внеочередное общее собрание с вопросом об исключении гражданина из членов кооператива. Денежные средства, взысканные в качестве пени за нарушение обязанности по внесению вступительных, членских, паевых и иных взносов в соответствии с настоящим пунктом, подлежат зачислению в соответствующий фонд кооператива.

## **VI. Права, обязанности и ответственность членов кооператива.**

### **Права и обязанности кооператива**

**54.** Члены кооператива имеют право:

- 1) участвовать лично или через доверенное лицо, правомочия которого оформлены надлежащим образом, в управлении кооперативом и быть избранными в органы его управления;
- 2) пользоваться результатами работ (услуг), выполняемых (оказываемых) кооперативом;
- 3) получить от кооператива в пользование, а после оплаты пая полностью - в собственность *жилой дом* общей площадью, соответствующей размеру пая, право на долю в общем имуществе кооператива.
- 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.
- 6) передать пай гражданину, имеющему право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 4 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", 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;

- 7) завещать пай;
- 8) получить при прекращении членства в кооперативе паенакопление, образовавшееся на дату прекращения членства в кооперативе;
- 9) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива;
- 10) получить в собственность земельный участок, на котором расположен жилой дом, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства";
- 11) получить долю в праве общей собственности на земельный участок, входящий в состав общего имущества кооператива, в порядке, предусмотренном Земельным кодексом РФ и Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства";
- 12) приобретать иные права, предусмотренные жилищным законодательством, Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", другими федеральными законами и настоящим уставом.
- 13) самостоятельно осуществлять строительство жилого дома согласно ст.16.5 п. 8 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" от 24.07.2008 N 161-ФЗ.

**55.** Член кооператива вправе и обязан участвовать в составлении списка дефектов и недоделок, на основании которого устраняются дефекты и недоделки в работе подрядчиков. Только после устранения всех недоделок, правление кооператива производит полный расчёт с подрядчиками и субподрядчиками.

**56.** 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.

**57.** Члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах своих паев, а в случае кредитования только если они лично одобрили кредит или заём кооператива.

**58.** 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.

**59.** Правление кооператива обязано предоставлять члену кооператива следующую информацию:

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

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

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

**61.** Информация и документы, предусмотренные пунктами 58-60 настоящего Устава, предоставляются правлением кооператива в течение 3 рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования членом кооператива в письменной форме.

**62.** Информация и документы, предусмотренные пунктами 58 и 59 настоящего Устава, предоставляются для ознакомления в помещении правления кооператива. Правление кооператива по требованию членов кооператива обязано предоставить копии документов, предусмотренные пунктом 60 настоящего Устава.

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

**63.** Один пай соответствует праву на приобретение в собственность одного жилого дома с участком не менее 1500 кв.м. на котором он расположен с соответствующей инженерной инфраструктурой.

**64.** Член кооператива вправе владеть только одним паем.

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

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

**67.** Обращение взыскания на пай, переданный в залог в обеспечение исполнения членом кооператива обязательств по кредитному договору, заключенному между членом кооператива и кредитной организацией, денежные средства по которому были

предоставлены для уплаты паевых взносов, производится путем продажи пая членом кооператива гражданину, имеющему право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 4 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства". Продажа пая осуществляется в течение 10 дней со дня вступления в силу решения суда об обращении взыскания на пай.

В случае отсутствия гражданина, имеющего право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 4 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", или в случае, если указанный гражданин отказался от приобретения пая, кооператив на основании решения общего собрания членов кооператива приобретает пай у члена кооператива, не исполнившего обязательства по кредитному договору, в течение 30 дней со дня вступления в силу решения суда об обращении взыскания на пай.

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

### **VIII. Органы управления кооператива**

**68.** Органами управления кооператива являются:

- 1) общее собрание членов кооператива;
- 2) правление кооператива;
- 3) председатель правления кооператива.

**69.** 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.

### **IX. Общее собрание членов кооператива**

**70.** Высшим органом управления кооператива является общее собрание членов кооператива.

**71.** Кооператив обязан ежегодно проводить годовое общее собрание членов кооператива.

**72.** 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.

**73.** 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.

**74.** 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 83 настоящего Устава.

**75.** 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 внеочередного общего собрания членов кооператива.

**76.** Каждый член кооператива имеет на общем собрании членов кооператива один голос.

**77.** 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 2 членов кооператива.

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

**78.** Общее собрание членов кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50 процентов членов кооператива.

**79.** К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

- 1) утверждение устава кооператива, внесение изменений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции;
- 2) утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность органов управления кооператива и иных органов кооператива, предусмотренных настоящим уставом;
- 3) утверждение размера паевого фонда кооператива, определяемого с учетом требований частей 12 и 27 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", 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 (ревизора) 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 кредитных сделок кооператива – договоров займа и кредитных договоров (проводится поимённым голосованием членов кооператива, исключительно лица, проголосовавшие «за» несут всю ответственность за взятый заём или кредит);
- 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 *индивидуальных жилых домов* объектов социальной и инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилых домов), 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 индивидуальных жилых домов, а также утверждение проектной документации объектов инженерной инфраструктуры и (или) иных объектов, необходимых для эксплуатации жилых домов, 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) утверждение документов о распределении между членами кооператива жилых домов, построенных на паевые взносы, и (или) земельных участков, образованных из земельного участка, переданного кооперативу и предназначенных для строительства на них жилых домов, объектов, здание (помещение) для эксплуатации жилья (правления кооператива, технического обслуживания инфраструктуры), последующего управления объектами инженерной инфраструктуры кооператива.
- 20) распоряжение объектами недвижимого имущества кооператива;
- 21) принятие решений о покупке или приобретении иным способом кооперативом пая в кооперативе, а также о продаже или отчуждении иным способом кооперативом пая в кооперативе;
- 22) одобрение документации по планировке территории, разработанной в отношении земельного участка, переданного в безвозмездное срочное пользование кооперативу;
- 23) установление порядка заключения кооперативом договоров, указанных в частях 21 и 22 статьи 16.5 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства».
- 24) иные вопросы, предусмотренные настоящим уставом.

**80.** 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.

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

**82.** Решение общего собрания членов кооператива принимается:

- 1) по вопросам, предусмотренным подпунктами 1-5, 9, 16-19, 21-23 пункта 79 настоящего устава, или по вопросу, предусмотренному подпунктом 20 пункта 79 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 пунктом 85 настоящего устава, доверенности своим представителям. Порядок подсчета голосов членов кооператива при проведении общего собрания членов кооператива утверждается решением общего собрания членов кооператива.

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

**84.** 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.

**85.** Внеочередное общее собрание членов кооператива должно быть проведено в течение 20 дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

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

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

**88.** 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.

**89.** 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.

**90.** 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 собрания, не позднее чем через 3 дня со дня принятия соответствующего решения.

**91.** В случае если в течение установленного пунктом 88 настоящего устава срока правлением кооператива не принято решение о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива либо об отказе в его созыве, внеочередное общее собрание членов кооператива может быть созвано ревизионной комиссией кооператива или членами кооператива, которые требуют созыва такого собрания. В этом случае ревизионная комиссия кооператива и (или) лица, созывающие внеочередное общее собрание членов кооператива, обладают предусмотренными настоящим уставом полномочиями правления кооператива по созыву и проведению общего собрания членов кооператива.

**92.** 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.

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

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

**95.** 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 общим собранием членов кооператива;
- 6) проекты решений по вопросам повестки заседания общего собрания членов кооператива;
- 7) иные документы по вопросам повестки заседания общего собрания членов кооператива.

**96.** Информация и (или) материалы, указанные в пункте 95 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.

**97.** 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 95 настоящего устава, а также извещает о дате окончания приема бюллетеней для голосования и почтовом адресе, по которому необходимо направлять заполненные бюллетени для голосования. Подсчет голосов членов кооператива при проведении общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования осуществляется с учетом положений, предусмотренных пунктом 82 настоящего устава. Датой проведения общего собрания членов кооператива, проводимого в форме заочного голосования, является дата окончания приема бюллетеней для голосования.

**98.** 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.

**99.** 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 общим собранием членов кооператива, по вопросам повестки дня, включая итоги голосования по каждому вопросу.

## **Х. Правление кооператива**

**100.** Правление кооператива избирается из числа членов кооператива общим собранием членов кооператива в количестве 7 (семи) человек на срок 12 месяцев.

**101.** Правление кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя правления кооператива, если решение об избрании председателя правления кооператива не отнесено к исключительной компетенции общего собрания членов 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;
- 7) предварительное рассмотрение вопроса о покупке (продаже) кооперативом или приобретении (уступке иным способом) пая в кооперативе.

**102.** Правление кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива.

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

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

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

**106.** 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.

**107.** Член кооператива вправе обжаловать в судах РФ решение, принятое правлением кооператива, в срок, предусмотренный законодательством Российской Федерации для подачи иска.

**108.** Срок полномочий правления кооператива истекает в день проведения годового общего собрания членов кооператива, проводимого в пределах срока, указанного в пункте 72 настоящего устава.

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

**110.** Председатель правления кооператива избирается на срок полномочий правления кооператива, определенный пунктом 100 настоящего устава решением правления кооператива.

**111.** 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.

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

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

**114.** Член правления кооператива не вправе занимать должность в органах управления организации, с которой кооператив заключил договор, предусмотренный подпунктом 4 пункта 13 настоящего Устава, а также 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.

**115.** 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, стоящие на учёте у психиатра или нарколога;
- 4) граждане, которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация и индивидуальные предприниматели

были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и если с даты такого исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем 3 года.

## **XI. Ревизионная комиссия кооператива**

**116.** Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива общим собранием членов кооператива из членов кооператива избирается ревизионная комиссия кооператива на срок три года.

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

**117.** Состав ревизионной комиссии кооператива избирается в количестве 5 (пяти) человек.

**118.** Порядок деятельности ревизионной комиссии кооператива определяется регламентом деятельности (положением о деятельности) ревизионной комиссии кооператива, утверждаемым решением общего собрания членов кооператива.

**119.** Члены ревизионной комиссии кооператива не могут совмещать свою деятельность с работой в кооперативе по трудовому договору.

**120.** Ревизионная комиссия кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

**121.** 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.

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

## **XII. Ответственность должностных лиц кооператива**

**123.** 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.

**124.** 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.

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

**126.** Кооператив или член кооператива имеет право обратиться в суд с иском к должностным лицам кооператива о возмещении убытков, причиненных кооперативу, в случае, предусмотренном пунктом 124 настоящего устава.

### **XIII. Учет и отчетность кооператива**

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

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

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

**130.** 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 и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;
- 4) информацию о финансово-экономическом состоянии кооператива за 3 последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее 3 лет, за каждый финансовый год после завершения текущего финансового года;
- 5) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность кооператива.

**131.** 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 (ревизора) кооператива.

### **XIV. Выплата суммы пая при прекращении членства в кооперативе**

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

**133.** В случае, предусмотренном пунктом 132 настоящего устава, решение общего собрания членов кооператива об исключении из членов кооператива должно содержать следующие сведения:

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

пределах срока, предусмотренного пунктом 132 настоящего устава.

**134.** В течение 10 рабочих дней со дня принятия решения общего собрания членов кооператива, предусмотренного пунктом 133 настоящего устава, гражданин, исключенный из членов кооператива, направляет на имя председателя правления кооператива заявление о выплате его паенакопления с указанием формы его выплаты (перечисление на счет члена кооператива в кредитной организации (банке) или выдача наличных денежных средств через банковскую ячейку).

**135.** В случае если гражданину, исключенному из членов кооператива по основаниям, предусмотренным пунктом 34 настоящего устава, было передано в пользование жилое помещение, выплата паенакопления осуществляется после освобождения им и проживающими совместно с ним лицами указанного жилого помещения.

**136.** В случае отказа освободить жилое помещение граждане, указанные в пункте 135 настоящего устава, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в соответствии со статьей 133 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**137.** За нарушение кооперативом обязательств по выплате паенакопления исключенному из членов кооператива гражданину или наследникам члена кооператива, не вступающим в члены кооператива, в срок, установленный в соответствии с подпунктом 2 пункта 133 настоящего устава решением общего собрания (конференции) членов кооператива, кооператив уплачивает пеню в размере **0,1%** процентов суммы подлежащих возврату средств за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока выплаты паенакопления по день фактической его выплаты.

## **XV. Реорганизация и ликвидация кооператива**

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

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

**140.** Запрещается добровольная ликвидация кооператива до дня передачи всех жилых домов в собственность всех членов кооператива.

---