

УТВЕРЖДЕН
РЕШЕНИЕМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧРЕДИТЕЛЕЙ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
ПРОТОКОЛ № 1 от «01» марта 2016 г.

У С Т А В

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «Дом у моря»

г. СЕВАСТОПОЛЬ

- 2016 -

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив "Дом у моря", именуемый в дальнейшем "Кооператив", создан в соответствии с решением общего собрания учредителей кооператива (протокол № 1 от «01» марта 2016 г.), как добровольное объединение граждан и юридических лиц (в установленных ЖК РФ и другими федеральными законами случаях) на основе членства, в целях удовлетворения потребностей физических и юридических лиц в жилых и нежилых помещениях, путем объединения членами Кооператива своих денежных средств, земельных участков и профессиональных навыков для строительства многоквартирных жилых домов, а также последующего управления жилыми и нежилыми помещениями в домах.

1.2. Полное наименование на русском языке – Жилищно-строительный кооператив "Дом у моря".
Сокращенное наименование на русском языке – ЖСК "Дом у моря".

1.3. Местонахождение органа управления Кооператива г. Севастополь.

1.4. Кооператив создается без ограничения срока деятельности.

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС КООПЕРАТИВА

2.1. Кооператив по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом в рамках действующего законодательства в соответствии с целями своей деятельности и назначением.

2.2. Кооператив является юридическим лицом с момента государственной регистрации. Имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, штампы и бланки, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

2.3. Кооператив вправе осуществлять коммерческую деятельность лишь для достижения целей, ради которых он создан.

2.4. Кооператив отвечает по своим обязательствам принадлежащим ему имуществом.

2.5. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов.

2.6. Члены ЖСК не несут ответственности по обязательствам ЖСК.

2.7. Члены Кооператива и органы его управления обязаны соблюдать действующее законодательство и требования настоящего Устава. Гражданско-правовые споры между Кооперативом и его членами подлежат разрешению в судебном порядке по месту регистрации Кооператива.

2.8. Кооператив в целях реализации государственной, социальной, экономической и налоговой политики несет ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по личному составу и др.), обеспечивает передачу на государственное хранение документов, имеющих научно-историческое значение, хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу, а также персональные данные работников Кооператива.

2.9. Доля собственников в общественной собственности залогу и отчуждению не подлежит.

2.10. Государственные органы и органы местного самоуправления не вправе вмешиваться в хозяйственную, финансовую и иную деятельность Кооператива за исключения случаев, предусмотренных законами РФ.

2.11. Кооператив может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие действующему законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы его членов в государственных и судебных органах, органах местного самоуправления.

2.12. Кооператив может выступать учредителем организаций и предприятий, деятельность которых способствует реализации выполнения перечисленных в настоящем Уставе целей и задач, а также принимать участие в деятельности жилищных ассоциаций, объединений, движений.

3. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

3.1. Кооператив ставит перед собой следующие цели:

3.1.1. Кооператив создан для удовлетворения потребностей членов Кооператива в жилье, управления жилыми и нежилыми помещениями, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, а также эксплуатации домов и прилегающей территории.

- 3.1.2. Обеспечение согласованного порядка реализации прав членов Кооператива по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом.
- 3.1.3. Обеспечение надлежащего содержания, сохранения и приращения общего имущества Кооператива.
- 3.1.4. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества.
- 3.1.5. Обеспечение защиты прав и законных интересов членов Кооператива в жилищных отношениях, отношениях собственности, также иных отношениях с третьими лицами.

3.2. Для достижения определенных настоящим уставом целей деятельности Кооператив:

- 3.2.1. Приобретает права на земельные участки в случаях и порядке, которые предусмотрены земельным законодательством для строительства жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья.
- 3.2.2. Приобретает права на иные объекты недвижимого имущества, объекты инженерной инфраструктуры и объекты для эксплуатации жилья.
- 3.2.3. Обеспечивает в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, строительство жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, проведение экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, а также заключает договоры на строительство жилья.

3.3. Для достижения уставных целей Кооператив осуществляет следующие виды деятельности:

- 3.3.1. Строительство многоквартирного дома.
- 3.3.2. Реконструкцию, текущий и капитальный ремонт, обустройство, управление и организацию обслуживания эксплуатации зданий и сооружений, дополнительных помещений и объектов общего имущества членов Кооператива;
- 3.3.3. Организацию и обеспечение членов Кооператива коммунальными и прочими услугами с контролем качества и сроков предоставления этих услуг.
- 3.3.4. Обеспечение соблюдения членами Кооператива и членами их семей, а так же арендаторами и нанимателями, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.
- 3.3.5. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.
- 3.3.6. Сдача в аренду, предоставление в безвозмездное или возмездное пользование, либо продажа общего имущества, входящего в состав единого комплекса и находящегося в совместной собственности членов Кооператива.
- 3.3.7. Исполнение роли заказчика на работы по строительству, эксплуатации, ремонту и реконструкции общего имущества Кооператива.
- 3.3.8. Заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.
- 3.3.9. Исполнение обязательств, принятых по договорам.
- 3.3.10. Защита и представление общих интересов членов Кооператива в государственных органах власти и управления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами. Представление интересов Кооператива в качестве истца, ответчика и третьего лица в судах.
- 3.3.11. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Законами РФ и настоящим Уставом.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА

4.1. Кооператив имеет право:

- 4.1.1. Получать кредиты и займы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в целях строительства жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры, объектов для эксплуатации жилья, а также содержания указанных объектов, в том числе текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или общего имущества Кооператива;
- 4.1.2. 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);

4.1.3. Получать, в том числе безвозмездно, архитектурные проекты и проектную документацию (права их использования);

4.1.4. Сдавать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов Кооператива, вышедших или исключенных из жилищного Кооператива, до приема в Кооператив новых членов;

4.1.5. 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;

4.1.6. Заключать от имени собственников помещений договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, а также помещений, находящихся в собственности Кооператива, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством.

4.1.7. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую или обслуживающую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества, для выполнения работ в Кооперативе.

4.1.8. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в Кооперативе, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Кооператива.

4.1.9. Определять бюджет Кооператива на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные Жилищным Кодексом РФ, Уставом Кооператива.

4.1.10. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Кооператива размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия и действующим законодательством.

4.1.11. Начислять пени за несвоевременную уплату платежей, сборов и взносов, установленных общим Собранием членов Кооператива.

4.1.12. Страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся в управлении Кооператива. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт общего имущества Кооператива. Остаток средств, если он имеется, поступает в резервный фонд.

4.1.13. Иметь в собственности помещения и другое имущество.

4.1.14. Выполнять работы по обслуживанию общего имущества.

4.1.15. По решению Правления Кооператива и с согласия общего Собрания в случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов всех его членов, Кооператив может:

- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги;
- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, имущество Кооператива, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их со своего баланса в установленном порядке в связи с их физическим и моральным износом.

4.1.16. В случае неисполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах Кооператива, по решению общего собрания, вправе предъявить к собственнику судебный иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством и/или решением общего собрания, а также требовать полного возмещения причиненных неуплатой убытков.

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

4.1.18. Осуществлять предпринимательскую деятельность в целях получения дополнительных средств.

4.1.19. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности.

4.2. Кооператив обязан:

4.2.1. Выполнять требования законов Российской Федерации и настоящего Устава.

4.2.2. Обеспечивать выполнение членами Кооператива обязательств по содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов, покрытия убытков, образовавшихся в результате эксплуатации общего имущества или хозяйственной деятельности Кооператива.

4.2.3. Обеспечивать выполнение членами Кооператива обязательств по поддержанию надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества Кооператива.

4.2.4. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

4.2.5. От имени членов Кооператива выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) имущества, находящегося в общей долевой собственности. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

4.2.6. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Кооператива по распределению расходов, связанных с ремонтом и эксплуатацией жилого дома и комплекса в целом.

4.2.7. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом Кооператива, представлять интересы членов Кооператива в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

4.2.8. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих, либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения, членами Кооператива общим имуществом.

4.2.9. Правление Кооператива обязано обеспечить доступ членов Кооператива для ознакомления в помещении правления Кооператива, в течение 15(пятнадцати) рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования членом Кооператива в письменной форме, 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;
- 5) иные установленные решениями органов управления Кооператива сведения.

5. ИМУЩЕСТВО В КООПЕРАТИВЕ

5.1. В Кооперативе различается два вида имущества:

1) Имущество, находящееся в собственности граждан и юридических лиц, полностью внесших свой паевой взнос за квартиру или иное помещение, а также приобретших право собственности на основании договоров купли-продажи, дарения, мены или иной сделок отчуждении этого имущества. Имущество, находящееся в частной собственности не ограничивается по количеству, размерам стоимости, обеспечивается правом неприкосновенности.

2) Общее имущество, находящееся в долевой собственности.

Общим имуществом, находящимся в долевой собственности являются межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые, вентиляционные и иные шахты, коридоры, холлы, помещение домоуправления, комнаты для дежурных (лифтёров), крыши, технические этажи и подвалы, щитовые и предщитовые помещения, оборудование, находящееся в них. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции, мусоросборочные камеры, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование здания, находящееся за пределами или внутри помещений дома и обслуживающее более одного помещения. А так же прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства и иные объекты,

предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества Кооператива и служащие его использованию.

5.2. Собственником помещения в Кооперативе может быть любое физическое или юридическое лицо.

5.3. Один собственник может иметь в собственности несколько помещений в Кооперативе. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения в аренду в порядке, установленном законодательством.

5.4. Доля каждого Собственника в общей собственности в Кооперативе (доля участия) пропорциональна суммарной доле принадлежащих ему помещений в Кооперативе, измеренных в метрах квадратных площади. Общее имущество в Кооперативе не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения. Домовладельцы в Кооперативе несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества пропорционально квадратным метрам площади, согласно действующим нормативам, а также в предусмотренных случаях пропорционально количеству людей, проживающих на принадлежащей собственнику площади.

5.5. Доля собственности нового Собственника (покупателя, наследника) в праве общей долевой собственности на общее имущество равна доле предшествовавшего Собственника.

5.6. Стоимость доли Собственника в праве общей долевой стоимости на общее имущество входит в стоимость, находящегося его личной собственности жилых помещений.

5.7. По решению Правления, имущество Кооператива может быть передано в пользование третьим лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов других Собственников жилых помещений.

5.8. Собственники несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия.

5.9. Не использование членом Кооператива принадлежащих ему жилых помещений, либо отказ от пользования общим имуществом, не является основанием для освобождения его от участия в общих расходах.

5.10. Доля общего имущества Кооператива не может быть востребована Собственником при выбытии его из Кооператива.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА В ЧЛЕНЫ КООПЕРАТИВА И ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА В КООПЕРАТИВЕ

6.1. Членами Кооператива со дня его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию Кооператива, а также граждане, вступившие в члены Кооператива. Членами Кооператива могут стать граждане, достигшие возраста 16 лет и юридические лица, получившие право собственности на жилые и нежилые помещения в Кооперативе.

6.2. Количество членов Кооператива не должно превышать количество юридических собственников жилых и нежилых помещений. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, по решению собственников их интересы в установленном порядке может представлять одно любое лицо.

6.3. Отношения между Кооперативом и его членами возникают на основании членства в Кооперативе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов и настоящего устава.

6.4. Кооператив ведет реестр членов Кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения об этих лицах:

- 1) фамилия, имя, отчество или наименование организации;
- 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), количестве комнат и площади жилого помещения, соответствующего размеру пая члена Кооператива;
- 6) сведения о передаче членом Кооператива пая;
- 7) иные сведения о члене Кооператива по перечню, утвержденному общим собранием (конференцией) членов Кооператива.

- 6.5. Член Кооператива обязан своевременно информировать Правление Кооператива об изменении сведений, предусмотренных пунктом 6.4. настоящего устава.
- 6.6. Желающие стать членом Кооператива, подают в Правление Кооператива заявление (в письменной форме) о приеме в члены Кооператива, в котором указывают сведения, предусмотренные пунктом 6.4 настоящего устава.
- 6.7. Заявление о приеме в члены Кооператива должно быть рассмотрено Правлением Кооператива в течение 30(Тридцати) дней со дня его подачи и вынесено на рассмотрение общего собрания членов Кооператива (конференцией).
- 6.8. Гражданин или юридическое лицо, признается членом жилищного Кооператива с момента уплаты вступительного взноса, после утверждения решения о приеме в члены Кооператива общим собранием членов Кооператива (конференцией)
- 6.9. Членство в Кооперативе прекращается в случае:
- 1) добровольного выхода члена Кооператива;
 - 2) исключения члена Кооператива за нарушения, предусмотренные действующим законодательством;
 - 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива
 - 4) ликвидации или реорганизации Кооператива, в том числе в связи с его банкротством;
 - 5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного Кооператива.
 - 6) внесения членом ЖСК паевого взноса в полном размере и передачи соответствующего жилого помещения в собственность члена ЖСК, если у члена ЖСК нет других паенакоплений.
 - 7) ликвидации ЖСК, в том числе в связи с его банкротством.
- 6.10. Заявление члена Кооператива о добровольном выходе из Кооператива рассматривается Правлением Кооператива в течение 30(Тридцати) дней с момента подачи.
- 6.11. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива на основании решения общего собрания членов Кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным Кодексом РФ и настоящим уставом, в том числе в случаях:
- 1) невыполнения требований настоящего устава после уведомления в письменной форме Правлением Кооператива члена Кооператива о допущенном нарушении;
 - 2) Грубого нарушения порядка внесения паевых и иных взносов, предусмотренных настоящим уставом. Грубым нарушением порядка внесения паевых и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их внесение в неполном размере более 3 раз в течение 12 месяцев, если каждая просрочка составляет более 7 календарных дней, либо однократная просрочка внесения паевых и иных взносов составляла более 2 месяцев подряд;
 - 3) неоднократного (более 3 раз) неисполнения обязанностей члена Кооператива, установленных жилищным законодательством или настоящим уставом, повлекших в результате действий (бездействия) члена Кооператива невозможность или существенное затруднение осуществления Кооперативом своей деятельности;
 - 4) причинения своими действиями (бездействием) ущерба имуществу Кооператива и установленного в судебном порядке факта распространения сведений, порочащих деловую репутацию Кооператива;
 - 5) невнесения членом Кооператива в срок, установленный в договоре между членом Кооператива и Кооперативом, первого паевого взноса в счет оплаты пая;
- 6.12. 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 (конференции). Членство в Кооперативе прекращается со дня принятия общим собранием членов Кооператива (конференции) решения об исключении из членов Кооператива.
- 6.13. В случае ликвидации Кооператива членство в Кооперативе всех членов Кооператива прекращается со дня внесения записи о ликвидации Кооператива в Единый государственный реестр юридических лиц.
- 6.14. В случае смерти члена Кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного Кооператива по решению общего собрания членов Кооператива (конференцией).
- 6.15. В случае смерти члена Кооператива преимущественное право на вступление в члены Кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая.
- 6.16. Наследник члена Кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива в случае,

если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены Кооператива.

6.17. Наследник члена Кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива в случае, если граждане, указанные в п. 6.15 и п.6.16 настоящего устава, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены Кооператива.

6.18. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива при условии оплаты им пая полностью, отсутствия граждан, указанных в пунктах 6.15-6.17 настоящего устава, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена Кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены Кооператива либо откажутся от вступления в члены Кооператива.

7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПАЕВЫХ И ИНЫХ ВЗНОСОВ ЧЛЕНАМИ КООПЕРАТИВА. СРЕДСТВА И ФОНДЫ КООПЕРАТИВА

7.1. 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.

7.2. Вступительным взносом являются денежные средства, единовременно вносимые гражданином или юридическим лицом 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 3 (три) дней со дня принятия решения учредителей о создании Кооператива или принятия решения общего собрания Кооператива (конференции) о приеме гражданина в члены. Вступительный взнос составляет 3500 (три тысячи пятьсот) рублей.

7.3. 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.

Размер членских взносов устанавливается решением общего собрания членов Кооператива (конференции) не реже одного раза в год.

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

7.5. Паевым взносом являются денежные средства, которые должны быть внесены членом Кооператива в установленном порядке по договору между Кооперативом и Членом ЖСК .

Размер паевого взноса определяется в рублях, исходя из расчета стоимости за каждый квадратный метр общей площади, которую гражданин или юридическое лицо приобретает на праве собственности.

За счет паевых взносов членов Кооператива обеспечиваются затраты Кооператива на:

- 1) приобретение земельных участков для целей и задач Кооператива;
- 2) строительство жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры, объектов для эксплуатации жилья, 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, объектов инженерной инфраструктуры, объектов для эксплуатации жилья;
- 4) оплату иных работ, товаров и услуг, связанных со строительством жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры, объектов для эксплуатации жилья;

7.6. Стоимость строящихся Кооперативом для членов Кооператива жилых помещений, включает в себя стоимость строительства общего имущества в многоквартирном доме (в случае, когда

строится многоквартирный дом) или общего имущества Кооператива (в случае, когда строятся жилые дома), 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.

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

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

7.9. На строительство жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья Кооператив вправе использовать:

- 1) паевые и иные взносы членом Кооператива, за исключением вступительных и членских взносов;
- 2) жилищные субсидии, военные жилищные сертификаты, субсидии жителей Крайнего Севера, средства материнского капитала и иные формы государственной поддержки, направленные на улучшение жилищных условий граждан РФ;
- 3) кредиты и займы, получаемые Кооперативом;
- 4) средства от продажи или использования жилых помещений, находящихся в собственности Кооператива;
- 5) добровольные пожертвования;
- 6) иные не запрещенные законом источники.

7.10. Кооператив за счет взносов членом Кооператива может формировать целевой и резервный фонд Кооператива в порядке, определенном решением общего собрания членом Кооператива (конференции). Средства резервного фонда Кооператива могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия непредвиденных убытков Кооператива.

8. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

8.1 Члены Кооператива имеют право:

- 1) Участвовать лично или через доверенное лицо, правомочия которого оформлены надлежащим образом, в управлении Кооперативом;
- 2) Пользоваться результатами работ (услуг), выполняемых (оказываемых) Кооперативом;
- 3) Получить от Кооператива в пользование, а после оплаты пая полностью в собственность жилое помещение общей площадью, соответствующей размеру пая, также право на долю в общем имуществе многоквартирного дома.
- 4) Вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе органов управления Кооператива.
- 5) Сдавать в наем или аренду принадлежащее ему помещение в установленном законом порядке.
- 6) Производить оплату коммунальных услуг, сборов только через расчетный счет Кооператива, если иное решение не принято общим собранием членом Кооператива.
- 7) Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащей ему квартиры.
- 8) Завещать свое имущество в установленном порядке и осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

8.2. Члены Кооператива обязаны:

- 1) Соблюдать настоящий устав, выполнять решения, принятые органами управления Кооператива, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные жилищным законодательством, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и настоящим уставом.
- 2) Соблюдать правила проживания в жилых помещениях, технические, противопожарные и санитарные правила и нормы содержания дома и придомовой территории.
- 3) Использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование по договору лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, холлы, квартирные коридоры, помещение домоуправления, комнаты для дежурных (лифтеров), технические этажи и подвалы, несущие и ненесущие

ограждающие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование, находящееся за пределами квартир и обслуживающее более одного собственника, а также все участки подъездных путей, пешеходных дорожек, другие места общего пользования, отчуждение или передача которых, может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

4) Не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами Кооператива и органами управления Кооператива.

5) Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

6) Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Кооператива необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

7) Обеспечивать доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения причинения возможного ущерба общему имуществу.

8) Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев, либо общему имуществу Кооператива, собственникам лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором аренды.

9) Оплачивать налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли - другие установленные законодательством налоги.

10) Своевременно и в установленном размере вносить платежи в счет уплаты паевых, членских и иных взносов, коммунальных услуг, специальных сборов в размере, установленном общим собранием членов Кооператива.

11) Член Кооператива, сдающий свое жилое помещение в аренду, обязан предоставить в Правление Кооператива сведения о количестве фактически проживающих в квартире граждан для соответствующего начисления платежей за коммунальные и прочие услуги.

12) Члены Кооператива обязаны в течение 3 месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки Кооператива путем внесения дополнительных взносов в случае недостаточности средств резервного фонда.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ КООПЕРАТИВА

9.1. Органами управления жилищного Кооператива являются:

1) Общее собрание членов Кооператива (конференция), которое созывается в порядке, установленном уставом Кооператива.

2) Правление Кооператива

9.2. Руководство Кооператива осуществляет Председатель Правления Кооператива.

9.3. Контроль за работой Правления осуществляет Ревизионная комиссия. В случае отсутствия ревизионной комиссии проверка финансово-хозяйственной деятельности Правления Кооператива может быть проведена Аудиторской организацией.

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

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

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

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

10.4. Годовое общее собрание членов Кооператива проводится в сроки, устанавливаемые решением общего собрания членов Кооператива, но не ранее чем через 1 месяц и не позднее чем через 3 месяца после окончания очередного финансового года.

10.5. На общем собрании членов Кооператива решаются 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.

10.6. Созыв годового общего собрания членов Кооператива осуществляется Правлением Кооператива. Уведомление о проведении общего собрания направляется в письменной форме и вручается каждому члену Кооператива под расписку, либо путем почтового отправления (заказным письмом с уведомлением) по адресу, указанному членом Кооператива, либо электронным сообщением с подтверждением о прочтении на электронный адрес, указанный членом Кооператива, либо звонком на телефон, указанный членом Кооператива. Уведомление направляется не позднее, чем за 14(Четырнадцать) дней до даты проведения Общего собрания.

В уведомлении о проведении Общего собрания указываются:

- 1) по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) место и время проведения собрания;
- 3) повестка дня собрания.
- 4) предлагаемый регламент

10.7. Каждый член Кооператива участвует в общем Собрании с правом одного решающего голоса, или через своего уполномоченного по доверенности, заверенной в Правлении.

Два и более жильцов одной квартиры имеют один голос.

10.8. Общее собрание членов Кооператива (конференция) является правомочным, если на нем присутствует более 50 процентов членов Кооператива. В случае отсутствия кворума Правление назначает новую дату и время проведения общего Собрания, о чем всем членам Кооператива направляется дополнительная информация.

10.9. Общее Собрание ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия - один из членов Правления или член Кооператива, выбранный на общем Собрании. Для ведения протокола выбирается секретарь.

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

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

- 1) установление размера обязательных платежей и взносов членов Кооператива, за исключением размера вступительных и паевых взносов, определяемых настоящим уставом и договором между членом Кооператива и Кооперативом;
- 2) утверждение годового отчета Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;
- 3) утверждение отчетов об использовании фондов Кооператива;
- 4) принятие решения об исключении граждан из Кооператива;
- 5) принятие решения о реорганизации или ликвидации Кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

10.12. 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 30(Тридцати) процентов общего числа членов Кооператива.

10.13. Проводимые помимо годового общего собрания членов Кооператива общие собрания членов Кооператива являются внеочередными.

10.14. В течение 10(Десяти) 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.

10.15. Внеочередное общее собрание членов Кооператива должно быть проведено в течение 30(Тридцати) дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

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

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

10.18. 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, а также извещает о дате окончания приема бюллетеней для голосования и почтовом адресе, по которому необходимо направлять заполненные бюллетени для голосования. Решение общего собрания членов Кооператива в форме заочного голосования принимается, если за него проголосовало более половины членов Кооператива. При подсчете голосов членов Кооператива учитываются голоса всех членов Кооператива, в том числе членов, выдавших доверенности своим представителям.

Датой проведения общего собрания членов Кооператива, проводимого в форме заочного голосования, является дата окончания приема бюллетеней для голосования.

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

1) сведения о дате, времени, месте и форме (очная или заочная) проведения общего собрания 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 членов Кооператива, а также решения, принятые общим собранием членов Кооператива, по вопросам повестки дня, включая итоги голосования по каждому вопросу.

11. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА

11.1. Правление Кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью Кооператива, избирает из своего состава Председателя Правления Кооператива, и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом Кооператива к компетенции общего собрания членов Кооператива, в том числе:

1) оперативное руководство текущей деятельностью Кооператива;

2) соблюдение действующего законодательства и требований Устава;

3) контроль над своевременным внесением членами Кооператива установленных обязательных платежей и взносов;

4) составление годового бюджета, смет и отчетов, представление их на утверждение Общему собранию членов Кооператива;

5) представительство Кооператива;

6) наем рабочих и служащих для обслуживания Кооператива и их увольнение;

7) заключение договоров от имени Кооператива, в том числе, договоров на аренду, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества;

8) ведение списка членов ЖСК, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

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

10) практическое выполнение решений общего собрания членов Кооператива;

11) организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов Кооператива;

12) выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего, бухгалтера и осуществление контроля за их деятельностью;

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

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

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

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

17) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ЖСК.

11.2 Правление Кооператива избирается из числа членов Кооператива общим собранием членов Кооператива (конференцией) в количестве 3(три) человека на срок 5(Пять) лет.

11.3. Члены Правления избираются на Общем собрании членов Кооператива, созываемом для этой цели в установленном порядке.

11.4. Решения Правления Кооператива принимаются простым большинством общего числа голосов членов Правления Кооператива, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Кооператива, оформляются в виде протоколов заседаний Правления Кооператива. Протоколы заседаний Правления Кооператива подписываются Председателем Правления Кооператива и секретарем заседания Правления Кооператива.

11.5. Заседание Правления созывается его Председателем.

11.6. 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.

11.7. Порядок работы Правления Кооператива и его полномочия регулируются "Положением о работе Правления Кооператива".

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

12.1. Председатель Правления избирается сроком на 1(один) год из своего состава на первом заседании Правления. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Кооператива, которые для них обязательны.

12.2. Председатель Правления:

- обеспечивает выполнение решений Правления Кооператива.
- осуществляет повседневное руководство хозяйственно-финансовой деятельностью Кооператива,
- разрабатывает и выносит на утверждение Правления правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала, положение об оплате их труда.
- рассматривает заявления членов Кооператива.
- обеспечивает выполнение решений Правления Кооператива и общего Собрания членов Кооператива,
- руководит всеми должностными лицами,
- действует и подписывает от имени Кооператива платежные и другие внутренние документы, протоколы заседания правления.
- представляет интересы Кооператива в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в отношениях с другими организациями, совершает сделки.
- без доверенности действует от имени Кооператива
- председатель созывает и ведет заседания Правления и лично отвечает за выполнение решений Правления и общего собрания Кооператива.
- осуществляет иные полномочия, не отнесенные к компетенции общего собрания членов Кооператива (конференции) или правления Кооператива.

12.3. Председатель Правления несет ответственность за результаты хозяйственно-финансовой деятельности Кооператива в рамках своих полномочий и своих прямых обязанностей.

12.4. Председатель Правления Кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах Кооператива добросовестно и разумно.

12.5. Порядок работы Председателя и его полномочия регулируются "Положением о Председателе Кооператива", утвержденным Правлением Кооператива.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) КООПЕРАТИВА

13.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива общим собранием членов Кооператива (конференцией) из членов Кооператива избирается ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива на срок 1(один) год.

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

13.3. Состав ревизионной комиссии Кооператива избирается в количестве 2(Двух) человек.

13.4. Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива определяется положением о деятельности ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, утвержденным решением общего собрания членов Кооператива (конференции).

13.5. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами Правления Кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного Кооператива.

13.6. Ревизионная комиссия Кооператива из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

13.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива:

- 1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже одного раза в год;
- 2) представляет общему собранию членов Кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного Кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов Кооператива (конференцией) о своей деятельности.

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

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА

1. Кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в Товарищество Собственников Жилья.

2. Кооператив может быть реорганизован и ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены жилищным и гражданским законодательством.

3. При ликвидации ЖСК недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ЖСК в порядке, установленном Законодательством и настоящим Уставом.