

«УТВЕРЖДЕНО»
Решением общего собрания
Жилищно-строительного кооператива
«Шмидта, 5а»
Протокол №2 от 24.03.2018 г.

УСТАВ
Жилищно-строительного кооператива
«Шмидта, 5а»
(Новая редакция)

г.Батайск
2018г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Шмидта, 5а», далее именуемый «Кооператив», создан в соответствии с решением общего собрания учредителей Кооператива (протокол №1 от 25.06.2016г.) как добровольное объединение граждан и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным жилым домом путем объединения членами Кооператива своих денежных средств для строительства на земельном участке в г. Батайске Ростовской области по ул. Шмидта, 5 «а» многоквартирного жилого дома.

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

1.3. Кооператив, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным разрешением на строительство.

Члены Кооператива своими средствами путем внесения соответствующих взносов участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного жилого дома.

1.4. Полное наименование Кооператива на русском языке: Жилищно-строительный кооператив «Шмидта, 5а», сокращенное наименование на русском языке: ЖСК «Шмидта, 5а».

1.5. Место нахождения Кооператива: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск.

1.6. Кооператив считается созданным как юридическое лицо со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц. Государственная регистрация Кооператива осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Кооператив создается без ограничения срока деятельности.

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

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

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

1.10. Требования Устава Кооператива обязательны для исполнения всеми его органами и членами.

1.11. Кооператив создается и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Уставом.

1.12. В настоящем Уставе среди прочих используются следующие термины и понятия:

1) "жилое помещение" - квартира в многоквартирном доме, а также доля в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном жилом доме, размер которой пропорционален размеру площади квартиры;

2) "нежилое помещение" - помещение, предназначенное для целей, не связанных с проживанием граждан, а также доля в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном жилом доме, размер которой пропорционален размеру площади помещения;

3) "объекты для эксплуатации жилья" - объекты, необходимые для эксплуатации многоквартирного жилого дома, размещаемые на земельном участке, переданном Кооперативу, и не являющиеся объектами инженерной инфраструктуры;

4) "пай" - право требования члена Кооператива последостройки многоквартирного жилого дома и ввода его в эксплуатацию на предоставление в пользование, а после оплаты пая полностью - в собственность жилого (нежилого) помещения и доли в общем имуществе Кооператива, равноценных сумме всех внесенных (подлежащих внесению) членом Кооператива паевых взносов, размер которой определяется в зависимости от размера общей площади жилого (нежилого) помещения и его конструктивных характеристик (квартира в многоквартирном доме, количество комнат и другое);

5) "паевой фонд Кооператива" - сумма паевых взносов, подлежащих внесению всеми членами Кооператива в счет оплаты паев;

6) "общее имущество Кооператива" - многоквартирный жилой дом, построенный на средства паевых взносов, и земельный участок, переданный для строительства такого дома, - до оплаты пая полностью и (или) объекты, необходимые для эксплуатации такого дома, построенные за счет указанных взносов, а также земельные участки, переданные или приобретенные для строительства таких объектов.

2. ЦЕЛЬ, ПРЕДМЕТ, ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Кооператив создан с целью участия членов Кооператива своими средствами в завершении строительства многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 61:46:0011401:2992, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта 5, «а» на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011401:670 и предоставления в данном доме, строительство которого завершено, членам Кооператива жилых (нежилых) помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу помещений, и последующем содержании многоквартирного дома.

2.2. Кооператив вправе осуществлять следующие виды деятельности:

1) строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и последующее содержание многоквартирного жилого дома по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта 5, «а»;

2) предоставление членам Кооператива жилых (нежилых) помещений в пользование до приобретения членами Кооператива права собственности на жилые (нежилые) помещения;

3) управление общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.3. 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 земельный участок для строительства многоквартирного жилого дома и объект незавершенного строительства;

3) осуществляет исполнение функций заказчика, технического заказчика, застройщика по проектированию, строительству, эксплуатации, реконструкции и содержанию жилых и нежилых помещений, а также объектов инженерной инфраструктуры, инженерных коммуникаций, сетей и дорог;

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

5) имеет право передать объект незавершенного строительства и земельный участок, на котором расположен такой объект, организации - инвестору для достройки многоквартирного жилого дома и ввода его в эксплуатацию;

6) обеспечивает в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, строительство жилых помещений и (или) 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, в том числе заключает договоры, предусматривающие

привлечение на основании договора лиц для выполнения инженерных изысканий, осуществления подготовки проектной документации или строительства;

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

8) имеет право получать кредиты и займы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в целях строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а в случаях, когда настоящим Уставом предусмотрено осуществление Кооперативом управления многоквартирным домом или общим имуществом Кооператива, - в целях содержания указанных объектов, в том числе текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или общего имущества Кооператива;

9) имеет право совершать сделки в отношении имущества Кооператива, в том числе вправе передавать в залог земельные участки, находящиеся в собственности Кооператива (за исключением земельных участков, на которых расположены жилые помещения), иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Кооператива (за исключением жилых помещений);

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

11) имеет право сдавать внаем за плату освободившиеся жилые (нежилые) помещения, которые находились в пользовании членов Кооператива, вышедших или исключенных из Кооператива, до приема в Кооператив новых членов;

12) имеет право оказывать членам Кооператива консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности Кооператива и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги и работы, в том числе обеспечивать организацию охраны жилых помещений, иного имущества Кооператива;

13) осуществляет привлечение денежных средств, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве;

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

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

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

3. ПРИЕМ В ЧЛЕНЫ КООПЕРАТИВА. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЧЛЕНСТВА

3.1. Членом жилищного кооператива может быть:

- 1) гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;
- 2) юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации;
- 3) юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном жилом доме, в случае, если Кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном жилом доме.

Преимущественным правом быть принятыми в члены Кооператива наделены лица, являющиеся участниками долевого строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта 5, «а», строящегося на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011401:670, заключившие соответствующие договоры с застройщиком и включенные в реестр требований кредиторов ЖСК «Стройинвест».

3.2. Кооператив обязан вести реестр членов Кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения об этих лицах:

- 1) фамилия, имя, отчество гражданина или наименование юридического лица и иные идентифицирующие данные члена Кооператива;
- 2) паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность гражданина или идентифицирующего юридическое лицо, являющихся членами 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 (нежилого) помещения, количестве комнат и площади жилого (нежилого) помещения, соответствующих размеру пая члена Кооператива;
- 6) сведения о передаче членом Кооператива пая в залог (в случае передачи пая в залог).

3.3. Член Кооператива обязан своевременно информировать правление Кооператива об изменении сведений, предусмотренных п. 3.2 настоящего Устава. В случае непредоставления членом Кооператива информации об изменении указанных сведений Кооператив не несет ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

3.4. Кооператив, создаваемый в целях завершения строительства многоквартирного жилого дома, создается в количестве не менее 5 членов Кооператива. При этом число членов Кооператива не должно превышать число жилых (нежилых) помещений в многоквартирном жилом доме.

3.5. Членами Кооператива со дня его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию Кооператива и внесшие вступительный взнос.

3.6. 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 лиц, указанных в пункте 3.1 настоящего Устава при получении предварительного письменного согласия правления Кооператива.

3.7. 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.

3.8. Граждане или юридические лица, желающие вступить в члены Кооператива, подают заявление в письменной форме о приеме в члены Кооператива на имя председателя правления Кооператива, в котором указывают сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 3, 5, 6 пункта 3.2 настоящего Устава.

3.9. Заявление о приеме в члены Кооператива должно быть рассмотрено в течение 30 дней правлением Кооператива и утверждено решением общего собрания членов Кооператива.

3.10. Гражданин или юридическое лицо признается членом Кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены Кооператива общим собранием членов Кооператива.

3.11. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

3.12. Членство в Кооперативе прекращается в случае:

- 1) добровольного выхода из членов Кооператива;
- 2) исключения из членов Кооператива;
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива;

- 4) ликвидации Кооператива, в том числе в связи с его банкротством;
- 5) смерти гражданина, являющегося членом Кооператива, объявления его умершим в установленном порядке;
- 6) обращения взыскания на пай.

3.13. 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.

3.14. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива на основании решения общего собрания членов Кооператива в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации или 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 или размер каждого внесения взносов в неполном размере - более 5 процентов подлежащей внесению суммы либо однократная просрочка внесения паевых и иных взносов составляла более 2 месяцев подряд;

3) неоднократного (более 3 раз) неисполнения обязанностей члена Кооператива, установленных жилищным законодательством или настоящим Уставом, повлекших в результате действий (бездействия) члена Кооператива невозможность или существенное затруднение осуществления Кооперативом своей деятельности;

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

5) продажи пая или уступки пая иным образом членом Кооператива другому лицу с нарушением требований законодательства.

3.15. 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.

3.16. Исключение из членов Кооператива осуществляется решением общего собрания членов Кооператива также в случае прекращения членства в нем в результате:

1) продажи или уступки пая иным образом членом Кооператива другому лицу;

2) отчуждения жилого (нежилого) помещения членом Кооператива, оплатившим пай полностью.

3.17. Продажа, уступка, а равно иное отчуждение пая и/или его части третьему лицу, не являющемуся членом Кооператива, до полной выплаты соответствующего пая допускается при уведомлении Кооператива о соответствующем намерении и получении предварительного согласия правления Кооператива на отчуждение пая и на прием такого третьего лица в члены Кооператива.

Отчуждение пая возможно только в той части, в которой он оплачен паевыми взносами.

Указанные в настоящем пункте положения также распространяются на случаи, когда пай был оплачен в полном объеме.

3.18. Члены кооператива пользуются преимущественным правом приобретения пая и/или его части по цене, предложенной третьему лицу, не являющемуся членом Кооператива.

В случае если члены Кооператива не использовали свое преимущественное право покупки пая и/или его части, преимущественное право приобретения пая и/или его части переходит к Кооперативу также по цене, предложенной третьему лицу, не являющемуся членом Кооператива.

3.19. Пай, принадлежащий Кооперативу, в течение одного года должен быть предложен для приобретения членам Кооператива или третьим лицам.

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

3.21. В случае смерти члена Кооператива преимущественное право на вступление в члены Кооператива имеет его супруг (супруга) при условии, что этот супруг (супруга) имеет право на часть пая.

3.22. Наследник члена Кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива в случае, если у супруга (супруги) наследодателя такое право отсутствует или супруг (супруга) отказался от вступления в члены Кооператива.

3.21. Наследник члена Кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива в случае, если граждане, указанные в пунктах 3.19, 3.20 настоящего Устава, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены Кооператива.

3.22. 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 3.19 - 3.21 настоящего Устава, а также в случае, если супруг (супруга) или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена Кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены Кооператива либо откажутся от вступления в члены Кооператива.

3.23. Члену Кооператива, выходящему или исключенному из Кооператива, выплачивается сумма внесенных им паевых взносов в течение двух месяцев со дня принятия Кооперативом решения о прекращении членства или об исключении члена Кооператива на условиях, которые предусмотрены настоящим Уставом, в том числе пунктом 10.1 Устава.

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

4. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПАЕВЫХ И ИНЫХ ВЗНОСОВ ЧЛЕНАМИ КООПЕРАТИВА. ФОНДЫ КООПЕРАТИВА

4.1. Члены Кооператива обязаны вносить:

- 1) вступительные взносы;
- 2) членские взносы;
- 3) паевые взносы;
- 4) дополнительные взносы в случаях, предусмотренных настоящим Уставом;
- 5) взносы в иные различные фонды Кооператива в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и/или решением общего собрания членов Кооператива.

4.2. Вступительным взносом являются денежные средства, одновременно вносимые гражданином, 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 течении 30 дней со дня принятия решения учредителей о создании Кооператива или принятия решения общего собрания Кооператива о приеме гражданина в члены Кооператива. Размер вступительного взноса определяется общим собранием членов Кооператива.

Вступительный взнос уплачивают все граждане, юридические лица за исключением наследников членов Кооператива и правопреемников юридических лиц.

4.3. Членским взносом являются денежные средства, периодически вносимые членом Кооператива на покрытие текущих расходов (за исключением расходов, которые осуществляются

за счет средств паевого фонда Кооператива), связанных с осуществлением Кооперативом предусмотренной настоящим Уставом деятельности, в том числе с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества Кооператива (до оплаты хотя бы одним членом Кооператива пая полностью) либо общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или общего имущества Кооператива (после оплаты хотя бы одним членом Кооператива пая полностью).

Размер членских взносов устанавливается решением общего собрания членов Кооператива не реже одного раза в год. Членские взносы вносятся членами Кооператива в порядке, определенном общим собранием членов Кооператива, но не позднее даты окончания временного периода, за который уплачивается взнос.

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

4.5. Паевыми взносами являются вносимые в счет оплаты пая права застройщика ЖСК «Стройинвест» на объект незавершенного строительства и земельный участок, переданные участникам долевого строительства в качестве отступного по требованиям о передаче жилых требований и денежным требованиям согласно определению Арбитражного суда Ростовской области от 28.03.2018 года по делу № А53-24528/2016 и подлежащие внесению при вступлении в члены кооператива, а также денежные средства необходимые для завершения строительства многоквартирного дома, подлежащие внесению в сроки и в размере, утвержденном общим собранием членов Кооператива.

4.6. Лицам, являющимся участниками строительства по договорам долевого участия с ЖСК «Стройинвест», не в полном объеме подтвердившим оплату по договору, размер паевого взноса дополнительно увеличивается на сумму невыполненных обязательств по договору с застройщиком.

4.7. Размер части паевого взноса, предназначенного для завершения строительства многоквартирного дома, определяется правлением Кооператива, а затем утверждается общим собранием членов Кооператива путем принятия соответствующего решения.

4.8. За счет паевых взносов членов Кооператива обеспечиваются затраты кооператива на:

- 1) завершение строительство многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 61:46:0011401:2992, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта 5, «а», на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011401:670;
- 2) строительство жилых (нежилых) помещений, и (или) объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья (при необходимости).

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

4.10. Член Кооператива приобретает право собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном жилом доме после его достройки и ввода в эксплуатацию в случае выплаты пая полностью. До внесения пая в полном объеме член Кооператива не может претендовать на получение жилого (нежилого) помещения.

4.11. После завершения строительства Кооперативом для члена Кооператива жилого (нежилого) помещения размер пая уточняется на основании фактической стоимости достроенного Кооперативом жилого (нежилого) помещения и указывается в решении общего собрания членов Кооператива о передаче жилого (нежилого) помещения в пользование члена Кооператива.

Факт полной выплаты соответствующего пая члена Кооператива подтверждается решением правления Кооператива и выданным на его основании документом.

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

4.13. Дополнительными взносами являются денежные средства, вносимые членом

Кооператива, в том числе для покрытия убытков Кооператива. Размер и порядок внесения дополнительных взносов в пределах, установленных настоящим Уставом, определяется решением общего собрания членов Кооператива. Дополнительные взносы не подлежат возврату при прекращении членства в Кооперативе. Прекращение членства в Кооперативе не освобождает члена Кооператива от возникшей до подачи заявления о выходе из Кооператива обязанности по внесению дополнительных взносов.

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

4.15. На завершение строительства многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 61:46:0011401:2992, расположенным по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Пмидта 5, «а» и (или) 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) 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.

4.16. Кооператив вправе создавать иные целевые фонды в порядке и в размерах, утверждаемых правлением или общим собранием членов Кооператива.

4.17. За нарушение обязанности по внесению членских, паевых и иных взносов член Кооператива уплачивает пеню в размере 0,01% процентов от суммы неуплаченных взносов за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока внесения соответствующих взносов по день фактической уплаты таких взносов включительно. Денежные средства, взысканные в качестве пени за нарушение обязанности по внесению вступительных, членских, паевых и иных взносов в соответствии с настоящим пунктом, подлежат зачислению в фонд Кооператива, в который должны поступать соответствующие взносы.

5. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

5.1. Члены Кооператива имеют право:

- 1) участвовать лично или через доверенное лицо, полномочия 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 достройки многоквартирного жилого дома ввода его в эксплуатацию при оплате пая полностью - в собственность жилое (нежилое) помещение общей площадью, соответствующей размеру пая, а также право на долю в общем имуществе многоквартирного жилого дома в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 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 Кооператива информацию о деятельности Кооператива в порядке и объеме, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом.
- 6) передать пай гражданину, имеющему право на вступление в члены Кооператива, а также

передать 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) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов Кооператива и правления Кооператива;
- 9) получить жилое (нежилое) помещение в собственность в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 10) получить при прекращении членства в Кооперативе паевые взносы, внесенные на дату прекращения членства в Кооперативе с учетом положений настоящего Устава;
- 11) член Кооператива, не выплативший полностью пай, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления Кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме Кооператива, а в случае временного выбытия - все жилое помещение в доме Кооператива внаем за плату;
- 12) приобретать иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и настоящим Уставом.

5.2. Члены Кооператива обязаны:

- 1) соблюдать Устав Кооператива, выполнять решения, принятые органами управления Кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и настоящим Уставом;
- 2) своевременно вносить паевые и иные взносы в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и решениями, принятыми общим собранием и (или) правлением Кооператива в пределах их компетенции;
- 3) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами Кооператива и органами управления Кооператива;
- 4) в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности Кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.
- 5) уведомить Кооператив о намерении продать или иным образом отчудить пай и/или его часть третьему лицу, не являющемуся членом Кооператива, до полной выплаты соответствующего пая;
- 6) получить предварительное согласие правления Кооператива на отчуждение пая и на прием третьего лица в члены Кооператива;
- 7) исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, решениями общего собрания членов Кооператива.

5.3. Члены Кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам Кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов Кооператива.

6. ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА

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

- 1) земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011401:670и объект незавершенного строительства(многоквартирный жилой дом) с кадастровым номером 61:46:0011401:2992, расположенный на указанном земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта 5, «а», переданные в собственность Кооперативу в соответствии с определением Арбитражного суда Ростовской области от 28.03.2018 года по делу № А53-24528/2016;
- 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 (нежилые) помещения, 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.

Имущество Кооператива образуется за счет паевых и иных взносов членов Кооператива, доходов, полученных Кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности, которая служит достижению целей, ради которых Кооператив создан, и соответствует этим целям, добровольных пожертвований и иных не запрещенных законом источников.

6.2. Имущество Кооператива формируется за счет:

1) вступительных, паевых, членских, целевых, дополнительных и иных взносов членов Кооператива;

2) добровольных имущественных взносов и пожертвований;

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

4) предпринимательской деятельности;

5) доходов от использованной собственности Кооператива;

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

7) других не запрещенных законодательством поступлений.

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

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

6.4. 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 пая.

7. УПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВОМ. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

7.1. Органами управления Кооператива являются:

1) общее собрание членов Кооператива;

2) правление Кооператива;

3) председатель правления Кооператива.

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.

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

7.3. Кооператив обязан проводить годовое общее собрание членов Кооператива ежегодно. Годовое общее собрание членов Кооператива проводится не ранее чем через два месяца и не

позднее чем через шесть месяцев после окончания очередного финансового года.

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 (ревизора) Кооператива и о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива.

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

7.4. Каждый член Кооператива имеет на общем собрании членов Кооператива такое количество голосов, которое соответствует количеству его паев в Кооперативе.

Один пай в Кооперативе равен праву одного голоса члена Кооператива на общем собрании членов Кооператива.

В случае если жилое или нежилое помещение, входящее в состав многоквартирного жилого дома, находится в общей совместной или общей долевой собственности, каждый из собственников помещения обладает правом голоса пропорционально его доле в пае.

Паи, принадлежащие Кооперативу, не учитываются при определении результатов голосования на общем собрании членов Кооператива, а также при распределении имущества Кооператива в случае его ликвидации.

7.5. Член Кооператива вправе участвовать в общем собрании членов Кооператива как лично, так и через своего представителя, которому членом Кооператива выдается доверенность.

Представители членов Кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их надлежащие полномочия. Доверенность, выданная представителю члена Кооператива, должна содержать сведения о представляемом и представителе (фамилия, имя, отчество, место жительства, паспортные данные или данные других документов, удостоверяющих их личность), перечень правомочий представителя члена Кооператива и должна быть нотариально удостоверена.

7.6. Созыв и проведение годового общего собрания членов Кооператива и внеочередного общего собрания членов Кооператива осуществляются 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 7.12 настоящего Устава.

7.8. К исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива относятся:

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

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

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

4) утверждение размера и порядка внесения паевых взносов, вносимых членами Кооператива в счет оплаты пая;

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

5) установление размера вступительных, членских, паевых взносов и иных взносов членов Кооператива;

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 (ревизора) 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 (ревизора) Кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива;

12) утверждение отчетов об использовании фондов Кооператива;

13) принятие решения о приеме новых членов в Кооператив;

14) принятие решения об исключении членов из Кооператива;

15) определение порядка формирования различных фондов Кооператива, и их использования;

16) утверждение сметы расходов и доходов на очередной финансовый год, включая необходимые затраты на строительство, 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;

17) распоряжение объектами недвижимого имущества Кооператива;

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

19) иные вопросы, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

7.9. 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 от общего числа членов Кооператива.

7.10. Общее собрание членов Кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов Кооператива (кворум).

В случае отсутствия необходимого кворума должно быть созвано повторное общее собрание членов Кооператива в течение 14 календарных дней с даты проведения первичного общего собрания.

7.11. Решение общего собрания членов Кооператива по вопросам, поставленным на голосование, за исключением вопросов, указанных в пункте 11.1 настоящего Устава, принимается квалифицированным большинством голосов членов Кооператива (50%+1), присутствовавших на общем собрании членов Кооператива при соблюдении необходимого кворума. При подсчете голосов членов Кооператива учитываются голоса всех членов Кооператива, в том числе членов Кооператива, выдавших в порядке, предусмотренном пунктом 7.5 настоящего Устава, доверенности своим представителям.

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

Оглашение решения общего собрания членов Кооператива и составление соответствующего протокола осуществляется не позднее 5 календарных дней с момента окончания соответствующего собрания.

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

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

7.15. Уведомление о проведении общего собрания членов Кооператива направляется в письменной форме лицом или органом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Кооператива под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом либо иным способом, обеспечивающим надлежащее уведомление члена Кооператива, в т.ч. посредством телефонной смс рассылки, использования смс-мессенджеров, направления по адресу электронной почты, указанным членом Кооператива) или осуществляется в форме размещения на специальном информационном стенде, находящемся в открытом доступе, соответствующих сведений.

7.16. В уведомлении о проведении общего собрания членов Кооператива указываются сведения о лице или органе, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения общего собрания членов Кооператива (собрание, заочное голосование), место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания, порядок ознакомления с информацией или материалами, подлежащими предоставлению членам Кооператива при подготовке общего собрания членов Кооператива, и почтовый адрес, по которому можно ознакомиться с указанными информацией или материалами.

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

7.18. 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, а также извещает о дате окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени для голосования.

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

7.19. Общее собрание членов Кооператива не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

7.20. Член Кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Кооператива с нарушением требований законодательства Российской Федерации и настоящего Устава. Такое заявление может быть подано в суд в срок, предусмотренный законодательством Российской Федерации для подачи иска, со дня, когда член Кооператива узнал или должен был узнать о принятом общим собранием членов Кооператива решении.

8. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

8.1. Правление Кооператива избирается из числа членов Кооператива общим собранием членов Кооператива в количестве пяти человек на срок 2 года.

8.2. Порядок деятельности правления Кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются внутренними документами Кооператива.

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

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 (нежилого) 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 (ревизора) Кооператива;

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

б) предварительное рассмотрение вопроса об уступке, а равно об ином отчуждении членами Кооператива пая третьему лицу, а также о приеме третьего лица в члены Кооператива;

8.4. Правление Кооператива подотчетно общему собранию членов Кооператива.

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

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

8.7. Правление Кооператива правомочно принимать решения, если на заседании правления присутствуют члены правления, которые составляют не менее пятидесяти процентов от общего числа членов правления.

Решения правления Кооператива принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением, оформляются в виде протоколов заседаний правления Кооператива. Протоколы заседаний правления Кооператива подписываются председателем правления Кооператива и секретарем заседания правления Кооператива.

8.8. Член Кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое правлением Кооператива с нарушением требований законодательства Российской Федерации, настоящего Устава или утвержденных общим собранием членов Кооператива внутренних документов Кооператива, в срок, предусмотренный законодательством Российской Федерации для подачи иска.

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

8.10. Полномочия правления Кооператива и его отдельных членов могут быть прекращены досрочно решением годового или внеочередного общего собрания членов Кооператива.

8.11. Председатель правления Кооператива избирается правлением Кооператива из своего состава на срок 2 года.

8.12. 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 законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Кооператива;

4) осуществляет иные полномочия, не отнесенные законодательством Российской Федерации или настоящим Уставом Кооператива к компетенции общего собрания членов Кооператива или правления Кооператива.

8.13. Председатель правления Кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах Кооператива добросовестно и разумно.

9. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) КООПЕРАТИВА

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

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

9.2. Состав ревизионной комиссии избирается в количестве не менее 2 человек.

9.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

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

9.5. Ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива:

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

2) представляет общему собранию членов Кооператива заключение о бюджете Кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов Кооператива о своей деятельности.

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

10. ВЫПЛАТА СУММЫ ПАЯ ПРИ ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА В КООПЕРАТИВЕ

10.1. В случае прекращения членства в Кооперативе до полной выплаты пая соответствующему лицу выплачивается денежная сумма только в части, внесенной им в счет оплаты пая, с удержанием 20% от указанной суммы в срок до двух месяцев со дня принятия соответствующего решения общего собрания членов Кооператива.

Указанные в настоящем пункте положения применяются как в случаях, имеющих место до завершения строительства многоквартирного жилого дома и ввода его в эксплуатацию, так и после, при условии неполной выплаты пая.

10.2. В случае, предусмотренном пунктом 10.2. настоящего Устава, решение общего собрания членов Кооператива об исключении из членов Кооператива должно содержать следующие сведения:

1) сведения о размере суммы пая, подлежащего выплате члену Кооператива;

2) срок выплаты суммы пая члену Кооператива, исключенному из Кооператива, в пределах срока, предусмотренного пунктом 10.2. настоящего Устава.

10.3. Выплата суммы гражданину при его выходе или исключении из членов Кооператива осуществляется после освобождения им и проживающими совместно с ним лицами помещения в многоквартирном доме и (или) после передачи прав на помещение, строительство которого осуществлялось за счет паевых взносов, в собственность Кооператива.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА

11.1. 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, при соблюдении кворума.

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

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

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 16 (Менеджерство) листом
Должность Председатель правления
Илья Сергеевич А.А.
Исполнительный директор
Подпись И.С. А.А.

Материал поступил в ФНС России №11 по
г. Ростову-на-Дону государственной регистрации
внесена запись с № 16 от 2014 г.

ИНН 2406195872

ОГРН 1166196888888

Выданный запиской Исполнительный директор от

Илья Сергеевич А.А.
И.С. А.А.

