

Утвержден общим собранием членов  
Жилищно-строительного кооператива «Д.Ключевская 5»  
Протокол № 1 от 26 июля 2011 г.

# **УСТАВ**

## **Жилищно-строительного кооператива**

### **«Д. Ключевская 5»**

г. Томск – 2011 г.

## 1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Д. Ключевская 5» (далее Кооператив) создан в соответствии с решением общего собрания членов ЖСК «Д. Ключевская 5» от 26 июля 2011 г. протокол № 1.

1.2. Полное фирменное наименование на русском языке Жилищно-строительный кооператив «Д. Ключевская 5».

1.3. Сокращенное фирменное наименование на русском языке - ЖСК «Д. Ключевская 5».

1.4. Место нахождения ЖСК «Д. Ключевская 5»: Россия, г. Томск, пр. Мира, дом 27, кв. 165.

1.5. Кооператив является некоммерческой организацией, организованной в форме потребительского кооператива.

Членами Кооператива могут быть граждане и юридические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.6. Кооператив со дня его государственной регистрации наделяется законом правами и обязанностями, связанными с целями и предметом его деятельности, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках России. Кооператив вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации.

1.7. Правовое положение Кооператива, порядок его деятельности, реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности членов Кооператива определяются Гражданским кодексом Российской Федерации (ст.ст.48-65, ст.116), Жилищным кодексом Российской Федерации (ст.ст.110-134), иными правовыми актами Российской Федерации, принятыми соответствующими государственными органами в пределах их полномочий, а также настоящим Уставом.

По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем Уставе, Кооператив руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Кооператив несет ответственность по своим обязательствам в пределах принадлежащего ему имущества, на которое по законодательству Российской Федерации может быть обращено взыскание.

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

1.10. Все движимое и недвижимое имущество, приобретенное Кооперативом по основаниям, предусмотренным законодательством, является имуществом, находящимся в общей совместной собственности его членов (далее общая собственность).

1.11. Члены Кооператива несут в равных долях расходы по содержанию общей совместной собственности. Отказ члена Кооператива от пользования объектами общей совместной собственности не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в расходах Кооператива на содержание, эксплуатацию и ремонт объектов общей собственности.

1.12. 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.

1.13. 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. Цели и предмет деятельности Кооператива

2.1. Кооператив создан для удовлетворения потребностей членов Кооператива в жилье путем достройки на средства членов Кооператива жилого дома, получения субсидий, привлечения инвесторов указанного в п.1.1. настоящего Устава, а также для последующего управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

2.2. Извлечение прибыли не является целью деятельности Кооператива.

2.3. Основной целью деятельности Кооператива является окончание строительством жилого дома и ввод его в эксплуатацию, для чего Кооператив решает следующие задачи:

- по необходимости сбор дополнительных денежных средств с членов Кооператива для окончания строительства дома;

- построение системы открытого и равноправного использования результатов коллективной

деятельности по достройке дома;

- осуществление в установленном законодательством Российской Федерации порядке действий по строительству жилья за счет собственных и привлеченных средств, в том числе выполнение функций заказчика-застройщика;

- закупка необходимого оборудования и материалов;

- по необходимости: заключение договоров на разработку проектно-сметной документации, инвестиционных договоров, договоров подряда, договоров аренды;

- приобретение в собственность или в аренду необходимого инвентаря, агрегатов и технических средств;

- организация охраны, уборки, благоустройства территории жилого дома, его ремонта и содержания;

- использование в своей деятельности имущества членов Кооператива, государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц на возмездной и безвозмездной основе;

- защита законных прав и интересов членов Кооператива;

- представление общих интересов членов Кооператива в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и перед третьими лицами;

- реализация иных задач и осуществление иных видов деятельности, соответствующих уставным целям Кооператива.

Виды деятельности, для осуществления которых по действующему законодательству необходимо получение специальных разрешений, осуществляются после получения таких разрешений.

2.4. Для реализации целей деятельности Кооператив имеет право:

- получать на договорной основе, субсидии, займы и кредиты от государственных и муниципальных органов, физических и юридических лиц, в том числе банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Уставом;

- обеспечивать своевременное поступление от членов Кооператива паев и взносов, предназначенных для покрытия расходов по строительству и эксплуатации, обеспечение исполнения членами Кооператива своих обязанностей по участию в общих расходах;

- распоряжаться взносами и паями членов Кооператива и заемными средствами, расходуемыми на строительство и содержание жилого дома, погашение задолженности по кредитам, оплату труда работников Кооператива;

- выступать заказчиком коммунальных услуг и заключать договоры с соответствующими предприятиями и организациями на оказание этих услуг;

- обеспечивать природоохранные мероприятия, а также надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние недвижимого имущества Кооператива;

- передавать в установленном порядке на баланс соответствующих предприятий коммунального хозяйства и связи сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газовую сеть и оборудование, а также телефонные кабельные линии для обслуживания этими предприятиями;

- заключать хозяйственные договоры с юридическими и физическими лицами.

### 3. Управление Кооперативом

3.1. Органами управления Кооператива являются общее собрание Кооператива, правление Кооператива, председатель Кооператива, и ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива.

Высшим органом управления Кооператива является общее собрание членов Кооператива.

Коллегиальным исполнительным органом Кооператива является правление Кооператива.

Единоличным исполнительным органом Кооператива является председатель Кооператива.

Контрольно-ревизионным органом Кооператива является ревизионная комиссия (ревизор) Кооператива.

3.2. Общее собрание членов Кооператива.

3.2.1. Общее собрание членов Кооператива полномочно решать все вопросы, касающиеся деятельности Кооператива, в том числе подтверждать или отменять решения правления, председателя Кооператива.

3.2.2. К исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива относятся:

- принятие устава Кооператива, внесение в него изменений и дополнений;

- избрание членов правления, членов ревизионной комиссии Кооператива и прекращение их полномочий, заслушивание отчетов об их деятельности, определение средств на их содержание;

- определение размеров вступительного и паевого взносов;

- исключение пайщиков из Кооператива;

- решение вопросов о создании союзов, вступлении в союзы и выходе из них;
- утверждение программ развития Кооператива, его годовых отчетов и бухгалтерских балансов;
- порядок распределения между пайщиками доходов от предпринимательской деятельности Кооператива;

- порядок покрытия убытков, понесенных Кооперативом;
- определение видов, размеров и условий формирования фондов Кооператива;
- отчуждение недвижимого имущества Кооператива и заключения от имени Кооператива сделок, сумма которых превышает 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

- принятие решений о реорганизации и ликвидации Кооператива, назначении ликвидационной комиссии и утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

3.2.3. Общее собрание членов Кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50 процентов членов Кооператива или их представители. При отсутствии кворума годового общего собрания членов Кооператива должно быть проведено повторное общее собрание членов Кооператива с той же повесткой дня. Повторное общее собрание является правомочным, если в нем приняли участие члены Кооператива или их представители, которые составляют не менее тридцати процентов от общего числа членов Кооператива.

3.2.4. Общее собрание членов Кооператива правомочно принимать для рассмотрения любой относящийся к деятельности Кооператива вопрос и выносить решение по этому вопросу, если он внесен по инициативе правления Кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, председателя Кооператива или по требованию членов Кооператива, составляющих не менее пяти процентов от общего числа членов Кооператива.

3.2.5. Решение по вопросам об утверждении устава Кооператива, внесении в него изменений и дополнений или утверждении устава в новой редакции; об утверждении положения (регламента) о порядке формирования паевого фонда Кооператива и его использования кооперативом; о реорганизации или ликвидации Кооператива; об исключении члена из Кооператива, а также назначении ликвидационной комиссии и утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимается общим собранием Кооператива квалифицированным большинством не менее чем в 2/3 голосов присутствующих.

3.2.6. Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Кооператива с нарушением требований гражданского, жилищного законодательства, законодательства о потребительской кооперации, а также иных нормативных правовых актов РФ, устава Кооператива. Такое заявление может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о принятом общим собранием членов Кооператива решении.

3.2.7. Решения общего собрания обязательны для всех членов и органов Кооператива. Решение общего собрания членов Кооператива может быть пересмотрено общим собранием членов Кооператива.

3.2.8. Решения общего собрания членов Кооператива принимаются открытым голосованием, если большинством голосов присутствующих не принято решения о проведении тайного голосования.

3.2.9. Внеочередное общее собрание членов Кооператива проводится по инициативе председателя Кооператива, правления Кооператива, по требованию ревизора Кооператива или письменному требованию не менее 10 процентов от общего числа членов Кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного собрания. Созыв внеочередного общего собрания членов Кооператива осуществляется не позднее 45 дней с момента со дня предъявления требования о созыве такого собрания. В решении или требовании о проведении внеочередного общего собрания членов Кооператива должны быть сформулированы вопросы, подлежащие включению в повестку дня.

### 3.3. Правление Кооператива.

3.3.1. Правление – исполнительный орган Кооператива, создаваемый для руководства хозяйственной деятельностью Кооператива, назначаемый общим собранием членов Кооператива и подотчетный общему собранию членов Кооператива. Правление осуществляет руководство Кооперативом в периоды между общими собраниями членов Кооператива. Правление Кооператива несет ответственность за свою хозяйственную деятельность. Распределение обязанностей между членами кооператива осуществляется правлением Кооператива.

3.3.2. Правление Кооператива избирается в количестве не менее 3 (Трех) человек из числа членов Кооператива на общем собрании членов Кооператива путем голосования на срок 1 (Один) год с момента избрания.

3.3.3. Порядок деятельности правления Кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и положением о правлении Кооператива.

3.3.4. 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.

3.3.5. Председатель Кооператива одновременно является Председателем Правления Кооператива. Председатель кооператива и Правление могут быть переизбраны досрочно по решению Общего собрания Членов Кооператива, в случае, если в результате своих действий они утратили доверие Членов Кооператива. Председатель Кооператива и любой член Правления могут прекратить свои полномочия досрочно по собственному желанию, письменно известив Правление Кооператива за один месяц.

3.3.6. Заседание Правления правомочно, если на его заседании присутствуют не менее трех членов Правления. Решения принимаются большинством голосов членов Правления, присутствующими на заседании правления, В случае равенства голосов при принятии решения членами Правления, окончательное решение утверждается Председателем Правления Кооператива. Решения Правления оформляются протоколами, которые подписываются присутствующими на заседании членами Правления.

3.3.7. Правление Кооператива осуществляет следующие полномочия:

- принимает и рассматривает заявление о приеме в члены Кооператива, решает вопрос о прекращении членства в Кооперативе, кроме случаев, когда разрешение данного вопроса отнесено законодательством к компетенции Общего собрания;

- определяет в соответствии с Уставом размер вступительных взносов и устанавливает сроки их внесения;

- утверждает порядок покрытия убытков Кооператива;

- планирует хозяйственную и финансовую деятельность Кооператива;

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

- контролирует правильность расходования средств Кооперативом;

- созывает Общее собрание Кооператива, готовит документы к собранию;

- представляет Общему собранию Кооператива для утверждения планы работ для осуществления уставной деятельности Кооператива, контролирует выполнение принятых решений;

- рассматривает предложения и заявления членов Кооператива;

- избирает из своего состава Председателя Правления и досрочно прекращает его полномочия;

- утверждает штатное расписание Кооператива, фонд заработной платы, а также размеры должностных окладов штатных работников Кооператива;

- осуществляет подготовку и представление отчета о работе Правления Общему собранию Кооператива;

- осуществляют иную деятельность, не входящую в исключительную компетенцию Общего собрания Кооператива.

3.3.8. Правление Кооператива подотчетно общему собранию членов Кооператива.

3.4. Председатель Кооператива:

3.4.1. без доверенности действует от имени Кооператива и осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом Кооператива, другими внутренними документами, решениями общих собраний и правления Кооператива;

3.4.2. осуществляет руководство текущей деятельностью Кооператива;

3.4.3. обеспечивает выполнение решений общего собрания членов и правления Кооператива;

3.4.4. определяет компетенцию своих заместителей и других лиц, находящихся в подчинении председателя;

3.4.5. подписывает совместно с бухгалтером Кооператива финансовые документы;

3.4.6. имеет право нанимать на работу и увольнять с работы специалистов, необходимых для обеспечения финансово-хозяйственной деятельности Кооператива;

3.4.7. представляет интересы Кооператива в судебных инстанциях, различных государственных органах и органах местного самоуправления, иных предприятиях и организациях;

3.4.8. самостоятельно принимает решения о заключении от имени Кооператива различных хозяйственных договоров, сумма которых не превышает 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Договоры, цена которых превышает вышеуказанную сумму, заключаются на основании решений правления или общего собрания членов Кооператива;

3.4.9. совершает иные действия, связанные с деятельностью Кооператива и не противоречащие действующему законодательству;

3.4.10. за правонарушения, допущенные при осуществлении своих должностных обязанностей, председатель Кооператива несет гражданско-правовую, дисциплинарную, административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.11. Председателем Кооператива не может быть избрано лицо, имеющее судимость за преступление в сфере экономики.

3.5. Ревизионная комиссия Кооператива.

3.5.1. Ревизионная комиссия Кооператива контролирует соблюдение устава Кооператива, а также

его хозяйственно-финансовую деятельность. Ревизионная комиссия Кооператива подотчетна общему собранию членов Кооператива.

3.5.2. Члены ревизионной комиссии Кооператива избираются из числа членов Кооператива на общем собрании членов Кооператива путем открытого голосования на срок 1 (Один) год с момента избрания.

3.5.3. Ревизионная комиссия Кооператива избирает из своего состава открытым голосованием председателя ревизионной комиссии и заместителя председателя ревизионной комиссии.

3.5.4. Решения ревизионной комиссии Кооператива рассматриваются и исполняются правлением или председателем Кооператива в течение 30 дней. В случае несогласия ревизионной комиссии Кооператива с решением правления или председателя Кооператива либо при непринятии решения правлением или председателем Кооператива ревизионная комиссия передает свое решение на рассмотрение общего собрания членов Кооператива.

3.5.5. Ревизионная комиссия Кооператива руководствуется в своей работе гражданским, жилищным законодательством, законодательством о потребительской кооперации, иными нормативно-правовыми актами РФ, настоящим Уставом, а также утверждаемым общим собранием членов Кооператива положением о ревизионной комиссии Кооператива.

3.6. Члены правления Кооператива, председатель Кооператива, члены ревизионной комиссии Кооператива при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей должны действовать в интересах Кооператива, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении Кооператива добросовестно и разумно.

3.7. Должностные лица Кооператива несут ответственность перед Кооперативом за убытки, причиненные Кооперативу их виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами. Указанные лица признаются невиновными, если они приняли все меры для надлежащего исполнения своих обязанностей. Отсутствие вины доказывается должностными лицами Кооператива. Не несут ответственность член правления Кооператива, председатель Кооператива, член ревизионной комиссии Кооператива, которые голосовали против решения, повлекшего за собой причинение Кооперативу убытков, или не принимали участие в голосовании. Обязанность возместить Кооперативу убытки не наступает, если действия (бездействие) должностных лиц, повлекшие за собой причинение кооперативу убытков, основывались на законном решении общего собрания членов Кооператива.

3.8. В случае если привлечению к ответственности подлежат несколько должностных лиц Кооператива, их ответственность перед Кооперативом является солидарной.

#### **4. Имущество Кооператива**

4.1. Кооператив имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе. Имущество кооператива образуется за счет паевых и иных взносов членов Кооператива, доходов, полученных кооперативом от осуществления им предпринимательской деятельности, которая служит достижению целей, ради которых кооператив создан, и соответствует этим целям, добровольных пожертвований, субсидий и иных не запрещенных законом источников.

4.2. Все доходы, полученные Кооперативом, подлежат использованию только на цели его деятельности, предусмотренные настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами Кооператива, за исключением случаев ликвидации.

4.3. Имуществом Кооператива являются элементы инженерной инфраструктуры и благоустройства, электрическое, сантехническое, механическое и иное оборудование, обслуживающее более одного члена Кооператива; отдельно стоящие объекты социальной инфраструктуры, связанные в едином комплексе недвижимого имущества Кооператива и служащие его целевому использованию; все участки подъездных путей, пешеходных дорожек, другие места общего пользования, а также все иные материальные средства Кооператива и имущество, необходимое ему для осуществления уставных целей своей деятельности. Указанное в настоящем пункте Устава является неделимым фондом Кооператива.

4.4. За счет паевых взносов членов Кооператива формируется паевой фонд Кооператива. Паевой фонд является делимым фондом. Паевой фонд Кооператива служит для обеспечения уставной деятельности Кооператива. Каждый член Кооператива имеет пай в паевом фонде. Пай члена Кооператива определяет его долю в паевом фонде, соответствующую размеру внесенного паевого взноса. Размер внесенного паевого взноса может изменяться в случае переоценки имущественных долей.

4.5. В Кооперативе формируется резервный фонд. Резервный фонд является неделимым. Резервный фонд Кооператива формируется за счет вступительных, членских и целевых взносов членов Кооператива, а также других источников, за исключением паевых взносов членов Кооператива.

4.6. Средства для покрытия затрат и расходов на осуществление уставной деятельности Кооператива в соответствии с утвержденной сметой Кооператива формируются за счет вступительных, членских, целевых (дополнительных) взносов членов Кооператива и целевого финансирования, (целевых отчислений), субсидий. Иные поступления от уставной деятельности Кооператива используются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 5. Членство в Кооперативе

5.1. Членами Кооператива могут быть физические и юридические лица, дееспособные граждане, достигшие шестнадцати лет, имеющие потребность в жилье, признающие Устав, внутренние положения и решения органов Кооператива, участвующие в уставной деятельности Кооператива, соблюдающие порядок членства в Кооперативе и своевременно уплачивающие паевые, вступительные, членские, целевые (дополнительные) взносы. Прием в члены Кооператива производится на основе свободного волеизъявления кандидата путем подачи письменного заявления в правление Кооператива.

5.2. Прием в члены Кооператива осуществляется решением общего собрания членов Кооператива.

5.3. Физическое или юридическое лицо, имеющее намерение вступить в члены Кооператива (кандидат в члены Кооператива), подает письменное заявление по установленной форме в правление Кооператива. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением Кооператива и утверждено решением общего собрания членов Кооператива.

5.4. Кандидат в члены Кооператива приобретает права и обязанности члена Кооператива в следующем порядке:

5.4.1. Кандидат в члены Кооператива - физическое лицо приобретает права и обязанности члена Кооператива с момента, когда:

а) правлением от кандидата в члены Кооператива было принято заявление о его приеме в Кооператив, а затем общим собранием членов Кооператива было принято решение о принятии кандидата в члены Кооператива;

б) кандидат уплатил вступительный, а также часть паевого взноса, в размере и в порядке, установленном решением Общего собрания членов Кооператива;

в) кандидат выразил свое согласие о присоединении к решению Общего собрания членов кооператива, устанавливающего порядок и размер внесения вступительного, паевого взноса, и это согласие зафиксировано в подписанном кандидатом и председателем Кооператива (в его отсутствие заместителем председателя Кооператива), скрепленном печатью заявления, составленном по форме, утвержденной правлением Кооператива.

5.4.2. Кандидат в члены Кооператива - юридическое лицо приобретает права и обязанности члена Кооператива с момента принятия правлением Кооператива его письменного заявления о намерении вступить в Кооператива и принятия общим собранием членов Кооператива положительного решения по его заявлению, уплаты вступительного, а также первоначального паевого взноса, в размере и в порядке, установленных решением Общего собрания членов Кооператива, что было зафиксировано в подписанном представителем юридического лица-кандидата и председателем Кооператива (в его отсутствие заместителем председателя Кооператива) и скрепленном печатью заявлению, составленном по форме, утвержденной правлением Кооператива, удостоверяющим обязательственные права члена Кооператива в отношении Кооператива.

5.4.3. Члены Кооператива, принявшие решение об учреждении Кооператива (учредители Кооператива) приобретают права и обязанности члена Кооператива с момента государственной регистрации Кооператива.

5.5. Конкретный размер имущественных требований члена Кооператива в отношении имущества Кооператива подтверждается надлежащим образом оформленными первичными финансовыми документами Кооператива.

5.6. Лицам, принятым в члены Кооператива и внесшим вступительный и первоначальный паевой взнос, выдается карточка члена Кооператива - документ, удостоверяющий членство в Кооператива, с указанием персонального идентификационного номера члена Кооператива. Учет (регистрация) членов Кооператива ведется в реестре членов Кооператива, где указываются необходимые данные о каждом члене Кооператива в порядке, устанавливаемом правлением Кооператива.

5.7. Член Кооператива имеет право:

5.7.1. после полной выплаты паевых взносов и иных платежей, определяемых решением Общего собрания членов Кооператива, получить правоустанавливающие документы на жилую и (или) иную недвижимость и, в соответствии с действующим законодательством, по своему усмотрению осуществлять правомочия собственника в отношении принадлежащей ему жилой и (или) иной недвижимости;

5.7.2. по своему усмотрению в любое время, с соблюдением положений, установленных настоящим Уставом и действующим законодательством, выйти из членов Кооператива;

5.7.3. до полной выплаты пая и иных платежей, в порядке очередности, определяемой с учетом положений внутренних документов Кооператива, получить от Кооператива жилую и (или) иную недвижимость в безвозмездное пользование или на иных законных основаниях для проживания и (или) пользования вместе с членами семьи в соответствии с условиями заключенного с Кооперативом договора;

5.7.4. с разрешения Кооператива встать на регистрационный учет по месту жительства или по месту пребывания (определяется условиями заключенного с Кооперативом договора) в полученной от Кооператива в безвозмездное пользование или на иных законных основаниях жилой недвижимости вместе с членами своей семьи;

5.7.5. участвовать в деятельности Кооператива и управлять его делами с соблюдением положений настоящего Устава, избирать и быть избранным в руководящие и контролирующие органы Кооператива;

5.7.6. принимать участие в деятельности общего собрания членов Кооператива с правом одного голоса или делегировать свое право голосования иному лицу в порядке, установленном настоящим Уставом и (или) внутренними документами Кооператива.

5.7.7. после получения в собственность жилой и (или) нежилой недвижимости, по которой полностью осуществлены расчеты с Кооперативом, по заявлению на имя председателя Кооператива, оставаться членом Кооператива с правом совещательного голоса в общем собрании членов Кооператива и при этом, в случае последующего заключения договора с Кооператива на новую жилую и (или) нежилую недвижимость, вновь приобретать все права и обязанности члена Кооператива, определенные настоящим Уставом;

5.7.8. иметь иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.7.9. Права членов Кооператива - юридических лиц определяются, помимо настоящего Устава, иными внутренними документами Кооператива, принятыми на Общем собрании членов Кооператива.

5.8. Член Кооператива обязан:

5.8.1. соблюдать положения настоящего Устава и принятых на его основе внутренних документов, гражданско-правового договора о приобретении жилой и (или) нежилой недвижимости, заключенного с Кооперативом;

5.8.2. выполнять решения органов Кооператива, принятых в пределах соответствующей компетенции;

5.8.3. своевременно и полностью вносить паевые и членские взносы, плату за коммунальные услуги и иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания членов Кооператива.

5.8.4. соблюдать правила внутреннего распорядка Кооператива, правила пожарной безопасности, санитарные и экологические нормы;

5.8.5. добросовестно и разумно оказывать содействие председателю Кооператива, правлению Кооператива и другим членам Кооператива в осуществлении мероприятий, не выходящих за рамки уставной деятельности; в случае невозможности личного участия в мероприятиях Кооператива, требующих такого участия, уполномочить на совершение необходимых действий дееспособное лицо и выдать ему нотариально удостоверенную доверенность;

5.8.6. в случае принятия решения об одностороннем отказе от исполнения своих обязанностей как члена Кооператива в минимально возможные сроки и в письменной форме уведомить об этом правление Кооператива;

5.8.7. до момента полной оплаты своего паевого взноса за жилую и (или) иную недвижимость и перехода указанной недвижимости в собственность члена Кооператива не совершать никаких сделок в отношении этой недвижимости, в том числе не передавать, не отчуждать и не обременять прямо или косвенно любым возможным способом полученную в пользование от Кооператива недвижимость;

5.8.8. в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств возместить Кооперативу все понесенные в связи с этим убытки и расходы;

5.8.9. нести материальную ответственность в установленном порядке за ущерб, причиненный имуществу Кооператива, имуществу иных членов Кооператива.

5.9. Заявление члена Кооператива о выходе из Кооператива должно быть рассмотрено правлением Кооператива в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента регистрации заявления в правлении Кооператива.

5.10. Пай умершего члена Кооператива переходит к его наследникам в установленном законом порядке.

5.11. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива по решению общего собрания членов Кооператива в следующих случаях:

5.11.1. при наличии у члена Кооператива просрочки по уплате паевого и (или) членского взноса и (или) дополнительного взноса и (или) иных платежей, установленных решениями Общего собрания



членов Кооператива, если такая просрочка в отношении одного или нескольких взносов допущена не менее 3-х раз в течение одного года;

5.11.2. систематического (не менее 2-х раз) нарушения положений Устава Кооператива;

5.11.3. систематического (не менее 2-х раз) уклонения от исполнения обязательств, установленных решениями общего собрания членом Кооператива, решениями правления Кооператива;

5.11.4. изменения проектных характеристик, разрушения, порчи жилой и (или) иной недвижимости, предоставленной Кооперативом члену Кооператива в пользование до полной оплаты членом Кооператива своего паевого взноса и перехода указанной недвижимости в собственность члена Кооператива;

5.12. Решение общего собрания Кооператива об исключении конкретного члена из Кооператива считается принятым, если за него проголосовало не менее 2/3 членов Кооператива.

5.13. Споры членов Кооператива, возникающие по поводу их членства и деятельности в Кооператива, рассматриваются правлением Кооператива.

5.14. Членство в Кооперативе прекращается в следующих случаях:

5.14.1. при обстоятельствах, предусмотренных п. 5.11. настоящего Устава;

5.14.2. при добровольном выходе члена Кооператива;

5.14.3. при ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива;

5.14.4. смерти физического лица, являющегося членом Кооператива;

5.14.5. при ликвидации Кооператива;

5.14.6. в иных случаях, установленных законодательством РФ.

5.15. В случае прекращения членства в Кооперативе в связи с исключением из Кооператива и по иным основаниям, указанным в п. 5.11. настоящего Устава, бывшему члену Кооператива или его наследникам (правопреемникам) возвращается внесенный паевой взнос в порядке и в размерах, установленных решением Правления Кооператива на основании решения или иного внутреннего документа, утвержденного Общим собранием членов Кооператива, или решения ликвидационной комиссии.

5.16. Если иное не установлено договором, заключенным Кооперативом и исключенным из него членом, при исключении члена Кооператива из Кооператива договоры, заключенные между исключаемым членом Кооператива и Кооперативом, считаются расторгнутыми и утрачивают свою силу со дня исключения члена Кооператива из Кооператива за исключением положений, регламентирующих имущественные отношения Кооператива и исключенного члена Кооператива.

## **6. Порядок внесения паевых взносов**

6.1. Каждый вновь вступивший член Кооператива определяет параметры (площадь, место расположения и т.д.) жилья, на которое он претендует, и в зависимости от рублевого эквивалента установленной в Кооперативе условной единицы вносит вступительный и первоначальный паевой взносы.

6.2. Вступительный взнос вносится членами Кооператива в размере и в сроки, определенные решениями Общего собрания членов Кооператива, а также иными утвержденными им внутренними документами Кооператива.

6.3. Первоначальный паевой взнос вносится членами Кооператива в размере и сроки, определенными решением Общего собрания членов Кооператива.

6.4. Вступительный взнос и первоначальный паевой взнос должны быть внесены в Кооператив не позднее 15 (Пятнадцати) дней с момента уведомления о приеме в Кооператив.

6.5. После уплаты вступительного и первоначального паевого взносов у члена Кооператива возникает право на паенакопления. Порядок внесения паенакоплений и размер паенакоплений определяются письменным соглашением Кооператива с членом Кооператива. Члены Кооператива имеют право вносить паевые взносы досрочно.

6.6. Членские и целевые взносы имеют приоритет перед паенакоплениями и удерживаются в первую очередь за счет поступающих от члена Кооператива денежных средств, включая паевые взносы.

6.7. Члены Кооператива и другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос и дополнительный взнос за квартиру или иное помещение, приобретают право собственности на указанное имущество после государственной регистрации.

6.8. До передачи членам Кооператива права собственности на жилье производится окончательный расчет паевого взноса в соответствии с текущей стоимостью квадратных метров предоставленного члену Кооператива жилья. Величина текущей стоимости жилья определяется с учетом фактических затрат Кооператива на его строительство.

6.9. Расчеты по паенакоплениям, внесенным исключенными и выбывшими из Кооператива членами, осуществляются путем цессии имущественных прав, переданных в качестве паевого взноса, в денежной части в срок, согласованный сторонами. В случае исключения члена Кооператива из Кооператива расчеты по внесенному паевому взносу с исключенным членом осуществляются в сумме внесенных средств без учета доли имущества Кооператива, приходившегося на пай исключенного из Кооператива члена.

6.10. В случае исключения члена Кооператива из Кооператива до момента приобретения Кооперативом для него жилья, возврат денежной части паевого взноса исключенному из Кооператива члену осуществляется по мере поступления в Кооператив денежных средств, но не более тридцати процентов от суммы поступающих в Кооператив ежемесячных паенакоплений.

6.11. В случае исключения члена Кооператива из Кооператива после приобретения Кооперативом для него жилья последнее предлагается к приобретению другим членам Кооператива. В случае отказа других членов Кооператива от предлагаемого жилья решается вопрос о его реализации. Расчеты с исключенным из Кооператива членом осуществляются после получения денежных средств от реализации жилья. В этом случае внесенный паевой взнос возвращается исключенному из Кооператива члену по мере поступления в Кооператив денежных средств, за вычетом расходов, связанных с реализацией и отчуждением жилья.

6.12. В случае добровольного выхода из Кооператива, а также выбытия из Кооператива по основаниям, предусмотренным ст. 5.14 настоящего Устава, расчеты по внесенному паевому взносу осуществляются в сумме внесенных средств с учетом доли имущества Кооператива, приходившегося на пай выбывшего из Кооператива члена. Сумма возвращаемых паевых взносов изменяется только в случае фактически проведенной переоценки имущественных долей и распределения дохода (убытка) на пай членов Кооператива.

6.13. Уплаченные членами Кооператива вступительный и членские взносы, в том числе средства, полученные от членов Кооператива в качестве штрафов, пени, неустойки за нарушение имущественных обязательств, используются на организационные и текущие расходы Кооператива (оформление документации, оплату труда персонала Кооператива и т.п.) и не подлежат возврату при выходе (исключении) из Кооператива.

6.14. В случае возникновения у Кооператива убытков члены Кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов в порядке, установленном решением Общего собрания членов Кооператива.

В случае невнесения членом Кооператива в установленный срок дополнительного взноса, Кооператив вправе произвести вычет дополнительного взноса из суммы ранее внесенного членом Кооператива паевого взноса.

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

6.16. Убытки Кооператива, причиненные ему по вине конкретного члена Кооператива, возмещаются за счет равного убытку уменьшения паевого взноса виновного члена Кооператива.

6.17. В случае нарушения членом Кооператива сроков внесения паевых взносов, установленных решением Общего собрания членов Кооператива, член Кооператива обязан выплатить неустойку в размере 0,1 процент от величины взноса за каждый день просрочки.

## **7. Реорганизация и ликвидация Кооператива**

7.1. В соответствии с ЖК РФ реорганизация Кооператива может быть произведена в форме преобразования в товарищество собственников жилья по решению общего собрания членов Кооператива, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством, - по решению суда.

7.2. При преобразовании Кооператива в товарищество собственников жилья все его права и обязанности переходят к вновь возникшему юридическому лицу в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством.

7.3. Общее собрание членов Кооператива, принявшее решение о преобразовании Кооператива в товарищество собственников жилья, обязано письменно уведомить об этом кредиторов. Кредиторы вправе потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательств, должником по которому является Кооператив, и возмещения убытков.

7.4. Кооператив может быть ликвидирован:

- по решению общего собрания членов Кооператива;
- по решению суда в случаях осуществления деятельности, запрещенной законом или в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.5. В случае принятия общим собранием Кооператива решения о ликвидации Кооператива Кооператив обязан незамедлительно письменно сообщить об этом органу, осуществляющему государственную регистрацию.

7.6. Общее собрание членов Кооператива назначает ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливает в соответствии с действующим законодательством сроки ликвидации.

7.7. С момента назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора) к ней переходят полномочия по управлению делами Кооператива. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) от имени Кооператива выступает в суде.

7.8. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) помещает в органах печати публикацию о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований кредиторов. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации.

7.9. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации Кооператива.

7.10. После окончания срока для предъявления требований кредиторов ликвидационная комиссия (ликвидатор) составляет промежуточный баланс, который утверждается общим собранием членов Кооператива.

7.11. Если у Кооператива недостаточно денежных средств для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия (ликвидатор) осуществляет продажу имущества Кооператива в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Выплата долгов кредитора производится в порядке, установленном действующим законодательством.

7.12. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия (ликвидатор) составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов Кооператива.

7.13. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество Кооператива передается членам Кооператива, имеющим вещные или обязательственные права на это имущество.

7.14. Ликвидация Кооператива считается завершенной, а Кооператив - прекратившим свое существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.



ПРОШУ ПРОНУМЕРОВАНО  
11 (Одним листом) ЛИСТАХ  
ПОДПИСЬ

инспекция Федеральной  
налоговой службы  
по г. Томску

В Единый государственный реестр  
юридических лиц внесена запись

от 19.08.2011

ОГРН 1117017014040

ГРН:

Экземпляр документа хранится  
в регистрирующем органе

ШИЙ ГОС.

ИНСПЕКТОР  
ДЕЙВАК

