

**У Т В Е Р Ж Д Е Н**  
годовым общим собранием членов ЖСК «Альфа»  
Протокол № 1/2018 от 22 апреля 2018 г.

**У С Т А В**  
**Ж И Л И Щ Н О - С Т Р О И Т Е Л Ь Н О Г О**  
**К О О П Е Р А Т И В А**  
**« А Л Ь Ф А »**

**Москва**  
**2018 год**

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1. Жилищно-строительный кооператив «Альфа» (далее – Кооператив) создан решением учредительного собрания Кооператива 18 октября 1990 года и зарегистрирован 16 января 1991 года Исполкомом Советского районного Совета народных депутатов г. Москвы (Свидетельство о государственной регистрации № 37/1).
- 1.2. Прежнее наименование – «Потребительское общество «Жилищно-строительная ассоциация «Альфа».
- 1.3. Настоящий Устав является новой редакцией Устава. Устав приведен в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами РФ и г. Москвы.
- 1.4. Кооператив осуществляет свою деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими актами законодательства, действующими на территории Российской Федерации, правовыми актами г. Москвы, Уставом и решениями органов управления Кооператива.
- 1.5. Полное наименование Кооператива:
  - 1.5.1. на русском языке – Жилищно-строительный кооператив «Альфа»;
  - 1.5.2. на английском языке – «Alfa Housing and Construction Cooperative».
- 1.6. Сокращенное наименование Кооператива:
  - 1.6.1. на русском языке – ЖСК «Альфа»;
  - 1.6.2. на английском языке – «Alfa НСС».
- 1.7. Юридический адрес и место нахождения Кооператива: 117041, г. Москва, улица Остафьевская, домовладение 35, корпус 2.
- 1.8. Кооператив является некоммерческой организацией. Кооператив не имеет в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли.
- 1.9. Кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, имеет самостоятельный баланс, печать со своим полным наименованием. Кооператив вправе в установленном порядке открывать счета, в том числе валютные, в банках и иных кредитных организациях на территории Российской Федерации и за ее пределами.
- 1.10. Кооператив может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и Уставу, приобретать имущественные

и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы членов Кооператива в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления.

- 1.11. Требования Устава обязательны для исполнения всеми членами Кооператива и Кооперативом, как юридическим лицом. Правомочия Кооператива, как юридического лица, реализуются его органами управления в пределах компетенции, установленной Уставом.
- 1.12. Членами Кооператива могут быть физические лица и юридические лица. К лицам, обладающим статусом индивидуального предпринимателя, Кооперативом применяется правовой режим, установленный Уставом для физических лиц.

## 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 2.1. **Земельный участок Кооператива** – совокупность земельных участков, принадлежащих Кооперативу на любом основании, в том числе на праве аренды, собственности, пользования.
- 2.2. **Земельный участок члена Кооператива** – земельный участок, закрепленный за членом Кооператива и предназначенный для индивидуального или коллективного использования с целью строительства и/или эксплуатации здания (зданий), выделенный из земельного участка Кооператива или находящийся в собственности члена Кооператива, аренде или в ином праве владения или пользования.
- 2.3. **Жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.
- 2.4. **Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком обособленном помещении.
- 2.5. **Многоквартирный дом (МКД)** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. МКД содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в доме в соответствии с жилищным законодательством.

- 2.6. **Индивидуальный жилой дом (ИЖД)** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи.
- 2.7. **Жилой дом блокированной застройки (ЖДБЗ)** – жилой дом с количеством этажей не более трех, состоящий из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.
- 2.8. **Апартамент** - структурно обособленное нежилое помещение, которое может быть использовано для проживания.
- 2.9. **Обособленное имущество члена Кооператива** – движимое и недвижимое имущество члена Кооператива, в том числе нежилого назначения, принадлежащее члену Кооператива на праве собственности и/или ином праве владения, расположенное на земельном участке члена Кооператива.
- 2.10. **Объекты общего пользования Кооператива** - жилые и нежилые здания и помещения, общественные и парковые территории, малые архитектурные формы, объекты инфраструктуры, в том числе инженерные сети и иные инженерные коммуникации, внутренние проезды и иные строения, сооружения и объекты, предназначенные для совместного использования Домовладельцами и/или для обеспечения эксплуатации и содержания Обособленного имущества. Объекты общего пользования могут принадлежать Кооперативу на праве собственности, аренды или находиться в пользовании Кооператива по иным основаниям.
- 2.11. **Территория общего пользования Кооператива** – часть земельного участка Кооператива, свободная от прав третьих лиц и предназначенная для совместного использования членами Кооператива. На этой территории размещаются Объекты общего пользования Кооператива.
- 2.12. **Жилой комплекс Кооператива** – совокупность объектов общего пользования Кооператива и обособленного имущества членов Кооператива, объединенная общей инфраструктурой Кооператива.
- 2.13. **Заявитель** – лицо, имеющее намерение вступить в члены Кооператива.
- 2.14. **Интернет-сайт Кооператива** – сайт в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, утвержденный Правлением Кооператива в качестве официального сайта Кооператива.
- 2.15. **Правила проживания** – свод Правил, утвержденный общим собранием членов Кооператива. Правила обязательны для выполнения всеми

членами Кооператива и Домовладельцами, членами их семей, гостями и персоналом. Нарушение Правил проживания влечет за собой установленную Уставом и Правилами проживания ответственность.

### **3. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- 3.1. Кооператив создан для участия членов Кооператива в строительстве, пользовании и эксплуатации Обособленного имущества и Объектов общего пользования.
- 3.2. Кооператив непосредственно осуществляет управление, содержание и ремонт Объектов общего пользования.
- 3.3. Кооператив вправе осуществлять следующие виды деятельности:
  - 3.3.1. исполнение функций заказчика по договорам застройщика, подряда на выполнение строительно-монтажных работ, технического заказчика и оказание услуг по надзору за строительством жилых и нежилых зданий, инфраструктуры и иных Объектов общего пользования;
  - 3.3.2. исполнение функций заказчика при выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации, проведение экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, в том числе заключение договоров, предусматривающих привлечение на основании договоров лиц для выполнения инженерных изысканий, осуществления подготовки проектной документации или строительства;
  - 3.3.3. эксплуатация, содержание и ремонт Объектов общего пользования;
  - 3.3.4. эксплуатация и содержание скважин, эксплуатация, содержание и ремонт оборудования и помещений водозаборного узла, забор воды из скважины, технологическая очистка и подача воды в водопроводные сети Кооператива;
  - 3.3.5. эксплуатация, содержание и ремонт газораспределительных сетей, распределение газообразного топлива по газораспределительным сетям, транспортирование по трубопроводам газа;
  - 3.3.6. передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям;
  - 3.3.7. приобретение прав на земельные участки и иные объекты недвижимости;
  - 3.3.8. организация проведения кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков;
  - 3.3.9. планировка и обустройство Территории общего пользования Кооператива, в том числе создание благоприятной экологической обстановки, благоустройство, озеленение;
  - 3.3.10. обеспечение согласованного порядка реализации прав членов Кооператива по владению и пользованию Объектами общего пользования;
  - 3.3.11. транспортное обслуживание лиц, проживающих в Жилом комплексе Кооператива;
  - 3.3.12. исполнение функций заказчика по договорам на оказание услуг в сфере обеспечения безопасности лиц, проживающих в Жилом комплексе Кооператива, Обособленного имущества членов Кооператива и Объектов общего пользования;

- 3.3.13. обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния Объектов общего пользования;
- 3.3.14. привлечение вступительных, паевых, целевых, членских и иных дополнительных взносов членов Кооператива;
- 3.3.15. заключение договоров на обслуживание с Домовладельцами, не являющимися членами Кооператива, и взимание платы за содержание, ремонт и обслуживание Объектов общего пользования Кооператива и иные услуги;
- 3.3.16. привлечение кредитов и займов в целях строительства Объектов общего пользования и иных объектов для эксплуатации Жилого комплекса Кооператива, их содержания, в том числе текущего и капитального ремонта;
- 3.3.17. оказание услуг и выполнение работ для членов Кооператива и Домовладельцев, не являющихся членами Кооператива;
- 3.3.18. представление и защита интересов Кооператива, представление и защита интересов членов Кооператива в отношениях с органами государственной и муниципальной власти и их должностными лицами, государственными и муниципальными организациями и должностными лицами этих организаций, общественными объединениями, коммерческими и некоммерческими организациями, представительство интересов членов Кооператива в органах судебной власти и правоохранительных органах.
- 3.4. Кооператив имеет право на осуществление в интересах Кооператива и его членов иных видов хозяйственной деятельности, не противоречащих Уставу и не запрещенных законодательством.
- 3.5. Для достижения целей деятельности Кооператив имеет право заключать с органами государственной и муниципальной власти и иными организациями соглашения, предусматривающие меры по оказанию содействия развитию жилищного строительства, строительству и передаче на баланс Кооперативу объектов инфраструктуры и иных объектов для эксплуатации Жилого комплекса.
- 3.6. Выполнение работ и оказание услуг членам Кооператива и прочим Домовладельцам осуществляются по ценам и тарифам, которые устанавливаются органами управления Кооператива в пределах их полномочий, кроме случаев, предусмотренных законодательством или Уставом.

#### **4. ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА**

- 4.1. Кооператив имеет в собственности и на иных правах, предусмотренных законодательством, имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, и имущественные права, в том числе:
  - 4.1.1. земельные участки, приобретенные и/или переданные в собственность, в аренду или на иных основаниях;
  - 4.1.2. нежилые и жилые помещения;

- 4.1.3. надземные и подземные инженерные коммуникации и сооружения;
  - 4.1.4. проезды и парковки с твердым покрытием;
  - 4.1.5. элементы благоустройства территории – детские и спортивные площадки, пешеходные зоны и дорожки, ограждения, зеленые насаждения, малые архитектурные формы и прочее;
  - 4.1.6. автотранспортные средства;
  - 4.1.7. денежные средства, находящиеся на расчетных счетах и в кассе Кооператива;
  - 4.1.8. иное имущество, соответствующее целям деятельности Кооператива.
- 4.2. Имущество Кооператива формируется за счет:
- 4.2.1. вступительных, членских, паевых, целевых, дополнительных, иных обязательных взносов и платежей для членов Кооператива;
  - 4.2.2. платежей Домовладельцев;
  - 4.2.3. добровольных имущественных взносов и пожертвований;
  - 4.2.4. доходов от осуществляемых Кооперативом незапрещенных законодательством видов экономической деятельности;
  - 4.2.5. имущества, переданного органами государственной и муниципальной власти;
  - 4.2.6. других доходов и поступлений, не запрещенных законодательством.
- 4.3. По решению общего собрания членов Кооператива в Кооперативе могут создаваться специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом.

## **5. ТЕРРИТОРИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ КООПЕРАТИВА**

- 5.1. На Территории общего пользования Кооператива обустроены и создаются общественные и парковые зоны, внутренние проезды. Границы и режим пользования общественных и парковых зон, внутренних проездов определяется проектом благоустройства, разработанным и согласованным в установленном законом порядке, и/или решением органов управления Кооператива.
- 5.2. Парковые зоны – это предназначенная для отдыха открытая озеленённая территория. Режим и порядок использования парковых зон определяется в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями органов управления Кооператива.
- 5.3. Лицам, находящимся на Территории общего пользования Кооператива, независимо от целей и оснований их нахождения, без разрешения органов управления Кооператива запрещается нецелевым образом использовать общественные и парковые зоны, в том числе запрещено проведение любых работ, посадка зеленых насаждений, установка ограждений и малых архитектурных форм.

- 5.4. На территорию парковых зон запрещается въезд автотранспорта и любой мототехники (мотоциклы, мопеды, квадроциклы, снегоходы и т.д.), кроме специализированной техники для проведения уборочных и иных работ по разрешению Правления или администрации Кооператива.
- 5.5. На территории парковых зон запрещено разведение огня, в том числе в мангалах, барбекю или иных устройствах.
- 5.6. На искусственных водоемах, находящихся на территории парковых зон, запрещено использование катеров, лодок, любой иной водной моторной, парусной и гребной техники, за исключением техники, используемой для нужд Кооператива по решению Правления или администрации Кооператива.
- 5.7. На искусственных водоемах запрещено вылавливать рыбу, запущенную на средства Кооператива для формирования биобаланса водоемов без разрешения Правления или администрации Кооператива. Пойманная рыба должна быть выпущена обратно в водоем.
- 5.8. Участки Территории общего пользования Кооператива могут предоставляться членам Кооператива во временное возмездное пользование без права аренды с целью организации автостоянки, индивидуальной детской площадки, палисадника и т.д.
- 5.8.1. Участки Территории общего пользования Кооператива предоставляются по решению Правления Кооператива при согласии членов Кооператива, чье Обособленное имущество находится в непосредственной близости от предоставляемого в пользование участка общественной зоны.
- 5.8.2. Расходы за эксплуатацию и содержание выделенного в пользование участка несет лица, которым предоставлено право его использования.
- 5.8.3. Член Кооператива, использующий с разрешения Правления Кооператива Территорию общего пользования Кооператива и расположенное на нем имущество, обязан за право пользования ежемесячно уплачивать Кооперативу сумму в размере, установленном Правлением Кооператива, но не менее действующего размера ежемесячного членского взноса. Кооператив ежемесячно выставляет такому члену Кооператива дополнительный счет на оплату. Счет должен быть оплачен в сроки и на условиях оплаты ежемесячного членского взноса.

## **6. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ КООПЕРАТИВА**

- 6.1. Членами Кооператива могут быть физические лица, достигшие возраста шестнадцати лет, и юридические лица.
- 6.2. Основания для вступления в Кооператив:
- 6.2.1. Заявитель имеет намерение заключить с Кооперативом договор застройщика в отношении земельного участка, свободного от прав других



- членов Кооператива и незанятого какими-либо сооружениями, в том числе объектами незавершенного строительства;
- 6.2.2. Заявителю уступлены права по договору застройщика от члена Кооператива в отношении земельного участка, в том числе в отношении земельного участка с находящимся на нем объектом незавершенного строительства, ранее переданного другому члену Кооператива;
  - 6.2.3. Заявитель заключил с членом Кооператива договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, договор соинвестирования или аналогичную сделку, предусматривающую право Заявителя на получение в будущем в собственность недвижимого имущества;
  - 6.2.4. Заявитель осуществил государственную регистрацию перехода права собственности на Обособленное имущество;
  - 6.2.5. Заявитель вступил в наследство умершего члена Кооператива;
  - 6.2.6. Заявитель приобрел права и обязанности члена Кооператива, являющегося юридическим лицом, в результате реорганизации или ликвидации;
  - 6.2.7. Заявитель на правах собственности или аренды владеет земельным участком (участками), как свободным(и), так и с расположенным на нем (на них) принадлежащим Заявителю недвижимым имуществом, в том числе объектами незавершенного строительства, которые могут быть присоединены к инфраструктуре Кооператива.
- 6.3. Для вступления в Кооператив Заявитель обязан подать на имя председателя Правления Кооператива письменное заявление, установленной Правлением Кооператива формы, о приеме в члены Кооператива с приложением документов, предусмотренных Уставом и установленных Правлением Кооператива, а также с указанием оснований для вступления в члены Кооператива.
- 6.4. Основные документы, предоставляемые Заявителями:
- 6.4.1. для физических лиц:
    - 6.4.1.1. копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность, с предъявлением оригинала;
    - 6.4.1.2. по требованию администрации Кооператива нотариальное согласие супруга на заключение договора застройщика либо письменное заявление о том, что заявитель не состоит в браке.
  - 6.4.2. для юридических лиц:
    - 6.4.2.1. нотариально заверенные копии учредительных документов и документов о государственной регистрации Заявителя в качестве юридического лица и постановления Заявителя на налоговый учет;
    - 6.4.2.2. подлинный экземпляр выписки уполномоченного органа из единого государственного реестра юридических лиц, выданной менее десяти дней назад;
    - 6.4.2.3. заверенные печатью и подписью единоличного исполнительного органа Заявителя копии решения уполномоченного органа управления юридического лица, в чью компетенцию входит принятие решений об участии (членстве) в некоммерческих организациях и заключении соответствующих договоров;

- 6.4.2.4. заверенная печатью и подписью единоличного исполнительного органа Заявителя копия решения органа управления юридического лица об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа Заявителя.
- 6.5. В зависимости от основания приобретения членства Кооператива Заявители обязаны дополнительно представить нижеперечисленные документы:
  - 6.5.1. по основаниям, предусмотренным пунктом 6.2.1 Устава:
    - 6.5.1.1. подписанные Заявителем два экземпляра заявления о приеме в члены Кооператива и два экземпляра договора застройщика, составленного Кооперативом.
  - 6.5.2. по основаниям, предусмотренным пунктами 6.2.2 и 6.2.3 Устава:
    - 6.5.2.1. подписанные Заявителем два экземпляра заявления о приеме в члены Кооператива и два экземпляра договора застройщика, составленного Кооперативом;
    - 6.5.2.2. подписанный Заявителем и членом Кооператива акт приема-передачи пая (части пая);
    - 6.5.2.3. справку из бухгалтерии Кооператива об отсутствии (наличии) у члена Кооператива, передающего пай (часть пая), просроченной задолженности по уплате вступительного, паевого, членских и иных взносов, установленных Уставом и общим собранием;
    - 6.5.2.4. заявление члена Кооператива, передавшего свои права Заявителю, о выходе из Кооператива.
  - 6.5.3. по основаниям, предусмотренным пунктом 6.2.4 Устава:
    - 6.5.3.1. подписанные Заявителем два экземпляра заявления о приеме в члены Кооператива и два экземпляра договора застройщика, составленного Кооперативом, если решением Правления Кооператива установлена необходимость заключения договора застройщика;
    - 6.5.3.2. копии документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности Заявителя, с предъявлением оригинала;
    - 6.5.3.3. справку из бухгалтерии Кооператива об отсутствии (наличии) у члена Кооператива, передающего пай (часть пая), просроченной задолженности по уплате вступительного, паевого, членских и иных взносов, установленных Уставом и общим собранием;
    - 6.5.3.4. подписанный Заявителем и членом Кооператива проект акта приема-передачи пая (части пая);
    - 6.5.3.5. заявление члена Кооператива, передавшего свои права Заявителю, о выходе из Кооператива.
  - 6.5.4. по основаниям, предусмотренным пунктом 6.2.5 и 6.2.6 Устава:
    - 6.5.4.1. подписанные Заявителем два экземпляра заявления о приеме в члены Кооператива и два экземпляра договора застройщика, составленного Кооперативом, если решением Правления Кооператива установлена необходимость заключения договора застройщика;
    - 6.5.4.2. копия свидетельства о праве на наследство с предъявлением оригинала;
    - 6.5.4.3. документы, подтверждающие реорганизацию члена Кооператива - юридического лица;

- 6.5.4.4. справку из бухгалтерии Кооператива об отсутствии (наличии) у наследодателя (правопреемника) просроченной задолженности по уплате вступительного, паевого, членских и иных взносов, установленных Уставом и общим собранием.
- 6.5.5. по основаниям, предусмотренным пунктом 6.2.7 Устава:
  - 6.5.5.1. подписанные Заявителем два экземпляра заявления о приеме в члены Кооператива и два экземпляра договора застройщика, составленного Кооперативом, если решением Правления Кооператива установлена необходимость заключения договора застройщика;
  - 6.5.5.2. копии документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности Заявителя на Обособленное имущество, с предъявлением оригиналов;
- 6.6. Проекты актов приема-передачи пая (части пая) подготавливаются Кооперативом.
- 6.7. При передаче пая (части пая), переуступки прав застройщика и иных сделок в отношении Обособленного имущества, Кооператив не несет ответственности по отношениям и последствиям, возникающим между сторонами сделок.
- 6.8. До момента принятия Заявителя в члены Кооператива Правлением Кооператива, Заявитель обязан уплатить задолженность наследодателя с момента его смерти по всем взносам и платежам в Кооператив.
- 6.9. До момента принятия Заявителя в члены Кооператива Правлением Кооператива, Заявитель обязан уплатить задолженность правопреемника реорганизованного или ликвидированного юридического лица по всем взносам и платежам в Кооператив, образовавшуюся с момента исключения его из единого государственного реестра юридических лиц.
- 6.10. В случае возникновения спорной ситуации между наследниками (правопреемниками юридических лиц), право на вступление в члены Кооператива устанавливается соглашением между наследниками (правопреемниками) или решением суда.
- 6.11. Правление Кооператива обязано рассмотреть заявление о приеме в члены Кооператива в течение 30 (тридцати) дней с даты поступления такого заявления. Правление Кооператива вправе возвратить заявление при непредставлении Заявителем каких-либо документов, предусмотренных Уставом, и/или наличии у члена Кооператива, передающего пай (паенакопления) или право застройки, задолженности по уплате любого из видов взносов или иных платежей в Кооператив.
- 6.12. В случае принятия положительного решения о приеме Заявителя в члены

Кооператива, Правление Кооператива обязано:

- 6.12.1. рассмотреть вопрос о подписании договора застройщика, если его подписание предусмотрено Уставом или решением Правления Кооператива;
- 6.12.2. включить в повестку дня следующего общего собрания вопрос об утверждении решения Правления Кооператива о приеме Заявителя в члены Кооператива.
- 6.13. С момента принятия Правлением Кооператива решения о приеме в члены Кооператива Заявитель обязан уплачивать вступительные, членские, паевые, целевые и иные взносы, установленные Уставом и общим собранием. Порядок уплаты устанавливается либо договором застройщика, утвержденным Правлением Кооператива, либо на основании счетов, выставленных бухгалтерией Кооператива, с указанием сроков их оплаты.
- 6.14. Вступительный взнос уплачивают все Заявители, за исключением наследников и правопреемников юридических лиц, приобретающих права члена Кооператива на основании безвозмездных сделок, при условии, что вступительный взнос был оплачен наследодателем (правопреемником) в полном объеме.
- 6.15. В том случае, если два или более Заявителя обратились с заявлениями о совместном приобретении прав члена Кооператива в отношении одного земельного участка и/или объекта недвижимого имущества, вступительный взнос уплачивается каждым из них в полном размере.
- 6.16. Закрепление за членом Кооператива дополнительного земельного участка и/или приобретение другого недвижимого имущества влечет за собой обязанность по уплате вступительного взноса за каждый такой объект на общих основаниях.
- 6.17. В случае существенного нарушения Заявителем условий договора застройщика и/или положений Устава, Правление Кооператива вправе не включать в повестку дня общего собрания вопрос об утверждении его приема в члены Кооператива до момента устранения нарушений. Действие настоящего пункта не распространяется на случаи, предусмотренные пунктом 6.18. Устава.
- 6.18. В случае просрочки Заявителем обязательств по уплате вступительного и/или паевого взносов, предусмотренного договором застройщика, на срок более одного месяца, договор застройщика прекращает свое действие на следующий день после истечения месяца просрочки. Прекращение договора застройщика является основанием для прекращения процедуры приема в члены Кооператива.  
При этом:
  - 6.18.1. в течение месяца с даты прекращения договора застройщика Правление Кооператива принимает решение об отмене решения о приеме в члены

- Кооператива;
- 6.18.2. Кооператив в течение пяти рабочих дней направляет Заявителю выписку из протокола Правления Кооператива заказным письмом с уведомлением об отмене решения Правления Кооператива о принятии Заявителя в члены Кооператива по адресу, указанному в договоре застройщика;
- 6.18.3. вступительный и членские взносы Заявителю не возвращаются, а возврат Заявителю денежных средств, уплаченных в счет паевого взноса, осуществляется в течение 6 месяцев с момента отмены решения Правления Кооператива о приеме Заявителя в члены Кооператива, при условии получения Кооперативом письменного уведомления от Заявителя с указанием реквизитов банковского счета для перечисления суммы возвращаемого паевого взноса и выполнения Заявителем положений пункта 6.18.4 Устава;
- 6.18.4. Заявитель обязан своими силами и за свой счет освободить земельный участок от возведенных на нем объектов незавершенного строительства, в том числе подземных, а также от любых ограждений, строений и сооружений некапитального характера, очистить от мусора и выполнить земляные работы для выравнивания его площади. Заявитель обязан осуществить действия, указанные в настоящем пункте в течение 30 дней с даты расторжения договора застройщика;
- 6.18.5. в том случае, если Заявитель не выполнит обязательства, предусмотренные настоящим пунктом, в указанный срок, Кооператив вправе своими силами и за свой счет выполнить действия по освобождению земельного участка, с последующим возмещением расходов с Заявителя, в том числе путем удержания денежных средств, причитающихся возврату Заявителю.
- 6.19. Членство в Кооперативе возникает после утверждения решения Правления Кооператива о приеме Заявителя в члены Кооператива общим собранием.

## **7. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ЧЛЕНА КООПЕРАТИВА**

- 7.1. Для целей установления разграничения ответственности и начисления размера взносов, в Кооперативе используется понятие «закрепленный земельный участок члена Кооператива» и «условная площадь закрепленного земельного участка».
- 7.2. Земельный участок члена Кооператива имеет в качестве основных характеристик адресный ориентир, установленные границы и площадь, полученную расчетным путем на основании обмеров участка.
- 7.3. Используемой мерой расчетной (фактической) площади земельного участка и условной площади закрепленного земельного участка является сто квадратных метров (далее - сотка).

- 7.4. Расчетная (фактическая) площадь земельных участков членов Кооператива устанавливается на основании геодезических данных, имеющихся в распоряжении органов управления Кооператива.
- 7.5. Для целей начисления взносов и иных платежей, пропорциональных площади участка, результат вычисления площади участка в сотках округляется по правилам математического округления до второго знака после запятой.
- 7.6. Если в результате проведения землеустроительных работ по инициативе Кооператива или члена Кооператива, площадь земельного участка будет пересчитана, Кооператив и член Кооператива обязаны незамедлительно уведомить об этом друг друга с приложением копий подтверждающих документов.
- 7.7. Изменение или уточнение площади земельного участка члена Кооператива не является основанием для перерасчета (возврата) ранее уплаченных взносов.
- 7.8. В случае если член Кооператива использует земельный участок для строительства и/или эксплуатации индивидуального жилого дома (ИЖД) либо объекта нежилого назначения, то за членом Кооператива закрепляется земельный участок в установленных границах.
  - 7.8.1. Площадь закрепленного земельного участка равна расчетной (фактической) площади земельного участка.
  - 7.8.2. Условная площадь закрепленного земельного участка равна расчетной (фактической) площади земельного участка.
- 7.9. В случае если члены Кооператива используют земельный участок для строительства и/или эксплуатации многоквартирного дома (МКД), Апартаментов, то за каждым членом Кооператива, владеющим правами на помещение в доме (апартаменте), закрепляется часть (доля) всего используемого земельного участка.
  - 7.9.1. Площадь закрепленного земельного участка члена Кооператива рассчитывается исходя из расчетной (фактической) площади всего используемого земельного участка, выделенного под строительство и/или эксплуатацию здания, и пропорциональна доле площади помещения члена Кооператива в сумме площадей всех обособленных помещений в здании. Общедомовая площадь не используется при расчете площади закрепленного земельного участка.
  - 7.9.2. Условная площадь закрепленного земельного участка равна расчетной (фактической) площади земельного участка плюс две условные сотки площади.
- 7.10. В случае если члены Кооператива используют земельный участок для строительства и/или эксплуатации жилого дома блокированной застройки (ЖДБЗ), то за каждым членом Кооператива, владеющим правами на блок

- в доме, закрепляется земельный участок в установленных границах.
- 7.10.1. Площадь закрепленного участка равна расчетной (фактической) площади земельного участка.
- 7.10.2. Условная площадь закрепленного земельного участка равна расчетной (фактической) площади земельного участка плюс две условные сотки площади.
- 7.11. Земельный участок или часть (доля) земельного участка могут быть закреплены за двумя и более членами Кооператива в долях. Площадь закрепленного земельного участка и условная площадь закрепленного земельного участка для каждого такого члена Кооператива рассчитывается пропорционально их долям в праве на общий земельный участок.
- 7.12. Член Кооператива несет ответственность за закрепленный земельный участок в установленных границах.
- 7.13. Члены Кооператива несут солидарную ответственность за весь используемый под строительство и эксплуатацию здания земельный участок в установленных границах в случае, если за каждым из них закреплена часть (доля) используемого земельного участка.

## **8. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ЗАСТРОЙЩИКА**

- 8.1. Договор застройщика заключается с Заявителем в случае положительного решения Правления Кооператива о принятии Заявителя в члены Кооператива.
- 8.2. Проекты договоров застройщика подготавливаются Кооперативом.
- 8.3. Договор застройщика заключается в обязательном порядке, за исключением случая, если строительство на земельном участке полностью завершено, недвижимое имущество введено в эксплуатацию и имущественные права на него зарегистрированы в установленном законодательством порядке. Решение об отсутствии необходимости заключения договор застройщика с Заявителем принимает Правление Кооператива.
- 8.4. В договоре застройщика указывается адресный или иной ориентир закрепленного земельного участка, его площадь, тип недвижимого имущества, подлежащего строительству или эксплуатации, указывается размер вступительного и паевого взноса, порядок начисления и уплаты членских взносов. Если земельный участок предназначен для строительства и/или эксплуатации многоквартирного дома (МКД), жилого дома блокированной застройки или Апартаментов, то в договоре застройщика может быть указана доля Заявителя в общей площади земельного участка.

- 8.5. Договор застройщика заключается на определенный срок. Пролонгация договора при его ненадлежащем исполнении застройщиком не допускается. В случае если ненадлежащее исполнение договора застройщика обусловлено уважительными причинами, Правление Кооператива вправе продлить срок действия договора.
- 8.6. При расчете величины членского взноса применяется произведение базовой ставки членского взноса, установленной общим собранием членов Кооператива, на площадь закреплённого земельного участка, с учетом положений главы 7 Устава.
- 8.7. В случае принятия общим собранием решения об утверждении новой базовой ставки членского взноса, отличной от указанной в договоре застройщика, Кооператив пересчитывает величину членского взноса в одностороннем порядке. При этом внесение изменений в договор застройщика не требуется.
- 8.8. После надлежащего выполнения сторонами обязанностей по договору застройщика и регистрации права собственности члена Кооператива на недвижимое имущество, договор застройщика прекращает свое действие. С этого момента все взаимоотношения между членом Кооператива и Кооперативом, в том числе по уплате взносов, регламентируются решениями органов управления Кооператива и Уставом.
- 9. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ С ДОМОВЛАДЕЛЬЦАМИ, НЕ ЯВЛЯЮЩИМИСЯ ЧЛЕНАМИ КООПЕРАТИВА**
- 9.1. Домовладелец, имеющий право собственности на Обособленное имущество, вправе отказаться от вступления в Кооператив.
- 9.2. В этом случае Домовладелец заключает с Кооперативом договор на обслуживание.
- 9.3. Договор на обслуживание утверждается решением Правления Кооператива.
- 9.4. Договор на обслуживание предоставляет Домовладельцу право возмездного пользования общим имуществом Кооператива, коммунальными ресурсами Кооператива в согласованном объеме и в установленном таким договором порядке.
- 9.5. Размер ежемесячного платежа по договору на обслуживание устанавливается решением общего собрания. Размер платежа пропорционален условной площади закреплённого земельного участка, которая рассчитывается в соответствии порядком, установленным разделом 7 Устава.



- 9.6. Размер иных платежей и возможной ответственности по договору на обслуживание устанавливается решением органов управления Кооператива.
- 9.7. До момента заключения договора на обслуживание, Домовладелец, являющийся наследником физического лица (правопреемником юридического лица), обязан уплатить задолженность правопреемника по всем взносам и платежам в Кооператив, в том числе образовавшимся с момента смерти (исключения из единого государственного реестра юридических лиц).
- 9.8. В том случае, если Домовладелец, не являющийся членом Кооператива, в течение тридцати дней после государственной регистрации перехода права собственности на Обособленное имущество Домовладельца независимо от оснований не обратился с заявлением о вступлении в члены Кооператива, Правление Кооператива направляет указанному лицу требование о заключении договора на обслуживание.
- 9.9. Кооператив направляет требование о заключении договора на обслуживание в установленной форме по всем известным ему фактическим и/или электронным адресам собственника, при их отсутствии оставляет требования в почтовом ящике домовладения, вешает на элементах ограждения или фасаде здания собственника не менее двух раз в течение месяца.
- 9.10. Если с даты направления первого требования собственнику прошло тридцать календарных дней и собственник не обратился в Кооператив с заявлением о вступлении в члены Кооператива, согласно утвержденной Правлением Кооператива формы и в установленном Уставом порядке, или не заключил договор на обслуживание в установленной Правлением Кооператива форме на установленных Уставом условиях, то Кооператив признает такой факт отказом Домовладельца от права пользования общим имуществом Кооператива.
- 9.11. В случае отказа Домовладельца от права пользования общим имуществом Кооператива, администрация Кооператива своими или привлеченными силами обязана ограничить и/или запретить пользование любым иным общим имуществом Кооператива, в том числе отключить Обособленное имущество Домовладельца от ресурсоснабжающих коммунальных сетей Кооператива (водопровод, канализация, электро- и газоснабжение и т.д.), ограничить и/или запретить пользование иной инфраструктурой.
- 9.12. Присоединение и отсоединение Обособленного имущества Домовладельца к коммунальным сетям и иной инфраструктуре Кооператива осуществляется Кооперативом на возмездной основе.

## **10. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

- 10.1. Кооператив обязан вести реестр членов Кооператива.
- 10.2. Реестр членов Кооператива должен содержать следующую информацию:
- 10.2.1. фамилия, имя, отчество (при наличии) члена Кооператива – физического лица;
  - 10.2.2. паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность члена Кооператива – физического лица;
  - 10.2.3. полное наименование члена Кооператива – юридического лица;
  - 10.2.4. ОГРН (ИНН) члена Кооператива – российского юридического лица или иные регистрационные данные члена Кооператива – иностранного юридического лица;
  - 10.2.5. адрес регистрации по месту жительства (место нахождения) члена Кооператива;
  - 10.2.6. адресные ориентиры и площадь земельного участка (долю в площади земельного участка), кадастровый номер (при наличии);
  - 10.2.7. адресные ориентиры, позволяющие идентифицировать Обособленное имущество.
- 10.3. Реестр членов Кооператива может содержать следующую информацию:
- 10.3.1. реквизиты документа, подтверждающего право собственности (аренды) члена Кооператива на Обособленное имущество в случае государственной регистрации права собственности (аренды);
  - 10.3.2. адрес для направления почтовой корреспонденции, если он отличается от адреса регистрации по месту жительства (места нахождения);
  - 10.3.3. иные сведения и документы.
- 10.4. Основанием для внесения в реестр членов Кооператива записи о принятии лица в члены Кооператива является протокол общего собрания об утверждении решения Правления Кооператива о приеме лица в члены Кооператива или иные основания, предусмотренные законодательством.
- 10.5. Основанием для внесения в реестр членов Кооператива записи об исключении лица из реестра членов Кооператива является прекращение членства в Кооперативе лица по любым основаниям, предусмотренным Уставом и действующим законодательством.
- 10.6. Член Кооператива обязан своевременно информировать Правление Кооператива об изменении сведений о себе, почтовом адресе и о принадлежащем ему Обособленном имуществе. В случае несвоевременного информирования об изменении вышеуказанных сведений, Кооператив не несет ответственность за нарушение прав членов Кооператива и связанные с этим убытки.
- 10.7. Реестр членов Кооператива ведется Правлением Кооператива в электронной форме.

- 10.8. По требованию членов Кооператива, количество которых составляет не менее десяти процентов от общего количества членов Кооператива, Правление Кооператива обязано предоставить список членов Кооператива на дату получения запроса, включающий в себя следующую информацию:
  - 10.8.1. фамилия, имя, отчество (полное наименование) члена Кооператива;
  - 10.8.2. адрес постоянного проживания (место нахождения) члена Кооператива.

## **11. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЧЛЕНСТВА В КООПЕРАТИВЕ**

- 11.1. Членство лица в Кооперативе прекращается в результате выхода, исключения, смерти, ликвидации, реорганизации юридического лица, расторжения договора застройщика Кооперативом в одностороннем внесудебном порядке, переуступки пая, а также в иных случаях, предусмотренном Уставом.
- 11.2. Членство лица в Кооперативе может быть прекращено на основании вступившего в силу судебного акта.
- 11.3. Выход лица из членов Кооператива осуществляется, в частности, в следующих случаях, которые не являются исчерпывающими:
  - 11.3.1. добровольного выхода на основании письменного заявления, поданного лицом в Правление Кооператива при отсутствии недвижимого имущества;
  - 11.3.2. добровольного выхода на основании письменного заявления, поданного лицом в Правление Кооператива, при сохранении бывшим членом Кооператива права собственности на недвижимое имущество;
  - 11.3.3. добровольного выхода на основании письменного заявления, поданного лицом в Правление Кооператива, в связи с приобретением права собственности, долгосрочной аренды либо заключения между членом Кооператива и Кооперативом договора субаренды в отношении земельного участка;
  - 11.3.4. отчуждения недвижимого имущества другому члену Кооператива или третьему лицу;
  - 11.3.5. передачи пая (части пая) другому члену Кооператива или третьему лицу;
  - 11.3.6. передача прав и обязанностей по договору застройщика другому члену Кооператива или третьему лицу;
  - 11.3.7. иные случаи, предусмотренные законом и Уставом.
- 11.4. Член Кооператива вправе в любое время выйти из Кооператива независимо от согласия других членов Кооператива или Кооператива.
- 11.5. Заявление члена Кооператива о добровольном выходе из Кооператива должно быть рассмотрено на заседании Правления Кооператива в срок не позднее тридцати дней с даты его поступления. Правление Кооператива должно определить порядок расчетов с членом Кооператива, подавшим заявление о выходе из Кооператива, с учетом положений Устава. Выход из членов Кооператива по основаниям, предусмотренным пунктами 11.3.4.

- 11.3.6. Устава, осуществляется независимо от наличия соответствующего заявления лица, выходящего из членов Кооператива.
- 11.6. Решение Правления Кооператива о выходе члена Кооператива или решение общего собрания об исключении члена Кооператива является основанием прекращения действия договора застройщика независимо от наличия соглашения о прекращении действия договора застройщика.
- 11.7. При расторжении договора застройщика Кооперативом в одностороннем внесудебном порядке вопрос о прекращении членства на Правлении Кооператива повторно не рассматривается.
- 11.8. Правление Кооператива вправе включить в повестку дня общего собрания вопрос об исключении члена Кооператива, в случае:
  - 11.8.1. неоднократного (три и более раза) неисполнения обязанностей, установленных законодательством, Уставом и/или решением общего собрания, повлекшим существенное затруднение осуществления Кооперативом своей деятельности в результате действий (бездействия) члена Кооператива;
  - 11.8.2. неоднократного (три и более раза) грубого нарушения Правил проживания;
  - 11.8.3. неоднократного (три и более раза) грубого нарушения порядка использования Объектов общего пользования, любого имущества Кооператива;
  - 11.8.4. причинение ущерба имуществу Кооператива на сумму более десяти МРОТ, установленного на дату причинения ущерба;
  - 11.8.5. систематического нарушения порядка внесения вступительного, паевого, членских и иных взносов членом Кооператива. Под систематическим нарушением порядка внесения взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо однократная просрочка внесения вступительного, паевого и иных взносов сроком более чем на три месяца;
  - 11.8.6. использование Территории общего пользования Кооператива и расположенного на нем имущества Кооператива без разрешения Правления Кооператива в целях, не связанных с удовлетворением личных жилищных потребностей;
  - 11.8.7. однократного нарушения требований пункта 14.15 Устава Кооператива;
  - 11.8.8. существенного нарушения обязательств по договору застройщика.
- 11.9. Членство лица в Кооперативе прекращается в случае:
  - 11.9.1. смерти или вступления в силу судебного акта об объявлении гражданина умершим;
  - 11.9.2. ликвидации или реорганизации юридического лица, если в результате реорганизации членство в Кооперативе передается иному лицу, участвующему или возникающему при реорганизации;

- 11.9.3. исключения из Единого государственного реестра юридических лиц недействующего юридического лица;
  - 11.9.4. вступления в силу судебного акта, в результате принятия которого членство в Кооперативе подлежит прекращению (признание недействительным решений Правления Кооператива, решения общего собрания о приеме в члены Кооператива, признание недействительным или прекращенным договора застройщика, сделки с Обособленным имуществом и т.п.);
  - 11.9.5. обращения взыскания на пай или Обособленное имущество;
  - 11.9.6. расторжения договора застройщика Кооперативом в одностороннем внесудебном порядке;
  - 11.9.7. иные случаи, предусмотренные законом и Уставом.
- 11.10. Членство в Кооперативе может быть прекращено в случае невыполнения членом Кооператива существенных обязательств по договору застройщика, в том числе невыполнение обязательств по завершению строительства до срока окончания действия договора застройщика. Действие договора застройщика прекращается на тридцатый день после отправки Правлением Кооператива уведомления о внесудебном одностороннем расторжении договора застройщика. Уведомление отправляется заказным письмом по адресу постоянного места проживания (места нахождения) члена Кооператива. Членство в Кооперативе прекращается в день расторжения договора застройщика.
- 11.11. В случае исключения члена Кооператива или прекращения членства в Кооперативе по основаниям, предусмотренным пунктами 11.9 и 11.10 Устава, которые не выплатили полностью паевого взноса, а также их наследникам или правопреемникам, денежные средства, уплаченные ими в счет оплаты паевого взноса, возвращаются только при условии выполнения обязательств, предусмотренных пунктом 11.15. Устава. Возврат денежных средств осуществляется в течение двух месяцев с момента выполнения условий, предусмотренных пунктом 11.15 Устава.
- 11.12. Выплата денежных средств, уплаченных в счет оплаты паевого взноса, производится после полного погашения обязательств бывшего члена Кооператива перед Кооперативом, возникших в период его членства в Кооперативе, в том числе по уплате вступительного и членских взносов. Кооператив вправе произвести зачет встречных однородных требований в одностороннем порядке.
- 11.13. Единственным способом возврата паевого взноса является перечисление безналичных денежных средств на банковский счет бывшего члена Кооператива.
- 11.14. Уплаченные вступительный, членские, целевые и дополнительные взносы не возвращаются выбывающим по любым основаниям членам Кооператива ни при каких обстоятельствах. Прекращение членства в

Кооперативе не освобождает члена Кооператива от возникшей до подачи заявления о выходе из Кооператива обязанности по внесению взносов, за исключением обязанности по уплате паевого взноса.

- 11.15. В случае исключения члена Кооператива или прекращения членства в Кооперативе по основаниям, предусмотренным пунктами 11.9 и 11.10. Устава, бывший член Кооператива, на закрепленном земельном участке которого отсутствуют здания, строения или помещения, введенные в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства, обязан своими силами и за свой счет освободить участок от возведенных на нем объектов незавершенного строительства, в том числе подземных, а также от любых ограждений, строений и сооружений некапитального характера, очистить от мусора и выполнить земляные работы для выравнивания его площади. Бывший член Кооператива обязан осуществить действия, указанные в настоящем пункте, в течение 30 дней с момента утверждения органами Кооператива выхода или исключения лица из членов Кооператива.
- 11.16. В том случае, если бывший член Кооператива не выполнит обязательства, предусмотренные пунктом 11.15 Устава, в указанный срок, Кооператив вправе своими силами и за свой счет выполнить действия по освобождению закрепленного земельного участка, с последующим возмещением расходов с бывшего члена Кооператива, в том числе путем удержания денежных средств, причитающихся возврату бывшему члену Кооператива.
- 11.17. В случае выхода, исключения, а также прекращения членства в Кооперативе по иным основаниям, бывший член Кооператива, владеющий зданием, строением или помещением, введенным в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства, либо объектом незавершенного строительства, в отношении которого зарегистрировано право собственности, обязан заключить с Кооперативом договор на обслуживание на условиях, предусмотренных Уставом. Бывший член Кооператива обязан заключить договор на обслуживание в течение трех рабочих дней с момента подачи заявления о выходе или принятия решения общим собранием о прекращении его членства.
- 11.18. Прекращение членства в Кооперативе и порядок расчетов с членами Кооператива в случае ликвидации Кооператива осуществляются в порядке, установленном законодательством и Уставом.

## **12. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

- 12.1. Вступительный взнос – денежный платеж, вносимый Заявителем или членом Кооператива при вступлении в Кооператив и/или закреплении земельных участков.
- 12.1.1. Размер взноса устанавливается Правлением Кооператива и может быть пропорционален площади закрепленного земельного участка (участков).

- 12.1.2. Взнос уплачивается в сроки, предусмотренные решением Правления Кооператива и/или договором застройщика.
- 12.1.3. Каждое лицо, вступающее в Кооператив, уплачивает вступительный взнос в полном объеме, даже в случае, когда несколько лиц заключают один договор застройщика в любых долях.
- 12.1.4. Взнос используется в соответствии с бюджетом Кооператива, утвержденным общим собранием.
- 12.1.5. Взнос не подлежит возврату при выходе, исключении и/или прекращении членства в Кооперативе.
- 12.1.6. Если член Кооператива в период членства приобрел еще земельный участок или недвижимое имущество, то он доплачивает к ранее внесенному вступительному взносу денежные средства в размере, установленном решением Правления.
- 12.1.7. Заявитель, который не внес в установленном порядке вступительный взнос полностью, не приобретает членство в Кооперативе.
- 12.2. Паевой взнос – денежный платеж, вносимый Заявителем или членом Кооператива в Кооператив и направляемый на финансирование проектирования, строительства или приобретения Объектов общего пользования и/или имущества Кооператива.
  - 12.2.1. Размер паевого взноса определяется на основании прогнозируемых расходов Кооператива и устанавливается Правлением Кооператива.
  - 12.2.2. Паевой взнос устанавливается индивидуально для каждой зоны застройки земельного участка Кооператива - микрорайона, группы микрорайонов, очереди строительства.
  - 12.2.3. Паевой взнос для члена Кооператива пропорционален фактической площади закрепленного за членом Кооператива земельного участка.
  - 12.2.4. Порядок и условия внесения паевого взноса определяются договором застройщика в соответствии с Уставом.
  - 12.2.5. Порядок расходования денежных средств, поступивших в качестве уплаты паевого взноса, определяется бюджетом Кооператива, утвержденным Общим собранием.
- 12.3. Целевой взнос – платежи, порядок уплаты, размер и цели использования которых определяется общим собранием.
- 12.4. Дополнительный взнос – денежные средства, вносимые членом Кооператива для покрытия дополнительных расходов и убытков Кооператива, не предусмотренных в годовой смете расходов. Размер и порядок уплаты взноса определяются общим собранием.
- 12.5. Членский взнос – ежемесячный взнос, уплачиваемый членом Кооператива и направляемый Кооперативом на административно-хозяйственные расходы, текущий ремонт и содержание Объектов общего пользования, затраты по уплате аренды земли, общие коммунальные платежи, содержание административно-хозяйственного аппарата, уборку территории, охрану Жилого

- комплекса Кооператива, транспортные и иные расходы, связанные с текущей деятельностью Кооператива и содержанием общего имущества.
- 12.5.1. Размер членских взносов утверждается общим собранием на основании прогнозируемых затрат Кооператива на следующий финансовый год.
  - 12.5.2. Для расчета размера ежемесячного членского взноса для каждого члена Кооператива используется Базовая ставка членского взноса, которая утверждается общим собранием.
  - 12.5.3. Размер ежемесячного членского взноса для каждого члена Кооператива определяется как произведение Базовой ставки членского взноса на условную площадь закрепленного за членом Кооператива земельного участка, полученную с учетом положений главы 7 Устава.
  - 12.5.4. Членский взнос уплачивается ежемесячно с момента принятия Правлением Кооператива решения о приеме в члены Кооператива.
  - 12.5.5. Членский взнос должен быть оплачен не позднее даты окончания месяца, за который платится этот взнос.
  - 12.5.6. Члены Кооператива вправе осуществлять предоплату членских взносов.
- 12.6. Неиспользование Членом Кооператива своего Обособленного имущества и/или отказ от использования услуг и Объектов общего пользования Кооператива не являются основанием для освобождения члена Кооператива полностью или частично от уплаты членских взносов и от участия в общих расходах на содержание и ремонт имущества Кооператива и объектов инфраструктуры.
- 12.7. Вступительный, паевой и иные взносы в денежной форме вносятся членами Кооператива на банковский счет Кооператива, указанный на Интернет-сайте Кооператива или сообщенный членам Кооператива в иной форме.
- 12.8. Правление Кооператива вправе, но не обязано, оборудовать кассу для приема платежей.
- 12.9. Датой уплаты взноса является дата поступления денежных средств на банковский счет Кооператива.

### **13. ПРАВА ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

- 13.1. Участвовать в управлении Кооперативом как лично, так и через своего представителя, имеющих оформленные в установленном порядке полномочия.
- 13.2. Избирать и быть избранным в управляющие и контрольные органы Кооператива.
- 13.3. Осуществлять строительство, реконструкцию, перепланировку и переустройство жилых и нежилых помещений на закрепленном земельном участке в соответствии с проектом застройки Жилого комплекса Кооператива.



- 13.4. Приобретать право собственности на Обособленное имущество члена Кооператива в случае полной выплаты паевого взноса и соблюдения условий договора застройщика.
- 13.5. Приобретать право собственности или долгосрочной аренды земельного участка, предоставленного ему в соответствии с договором застройщика, в случае полной выплаты паевого взноса и соблюдения условий договора застройщика.
- 13.6. Отчуждать и завещать Обособленное имущество, пай (часть пая), права и обязанности по договору застройщика, с соблюдением требований Устава и договора застройщика.
- 13.7. Пользоваться всеми услугами, предоставляемыми Кооперативом членам Кооператива, при условии соблюдения требований Устава, Правил проживания и договора застройщика.
- 13.8. Получать информацию и копии документов, предусмотренные Уставом и непосредственно затрагивающие права и законные интересы члена Кооператива.
- 13.9. Получать часть имущества Кооператива, кроме его неделимого фонда, в случае его ликвидации.

#### **14. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

- 14.1. Своевременно и в полном объеме вносить вступительный, паевой, членский и иные взносы в соответствии с Уставом и решениями органов управления Кооператива, а также осуществить их доплату в соответствии с пунктами 12.1.6. и 12.2.3 Устава.
- 14.2. Выполнять требования Устава, решений общего собрания и Правления Кооператива, Правил проживания.
- 14.3. Использовать Объекты общего пользования по их назначению в соответствии с Уставом и законодательством с учетом установленных ограничений.
- 14.4. Соблюдать правила пользования общественными и парковыми зонами.
- 14.5. Соблюдать требования природоохранного законодательства, бережно относиться к зеленым насаждениям и водным ресурсам.
- 14.6. Содержать Обособленное имущество в надлежащем техническом состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт.
- 14.7. Содержать в надлежащем состоянии закрепленный земельный участок.
- 14.8. При проведении строительных, строительного-монтажных, ремонтных и

земляных работ на закрепленном земельном участке, соблюдать градостроительные, экологические, санитарные, противопожарные требования, установленные федеральным законодательством и нормативно-правовыми актами города Москвы.

- 14.9. Соблюдать сроки осуществления строительства.
- 14.10. Не препятствовать осуществлению прав и обязанностей другими членами Кооператива и органами Кооператива.
- 14.11. Принимать все необходимые меры по предотвращению причинения ущерба Объектам общего пользования.
- 14.12. Обеспечить доступ сотрудников Кооператива и/или аварийных служб к инженерным коммуникациям Кооператива (надземным и подземным), находящимся на закрепленном земельном участке, в случае необходимости проведения работ по их техническому обслуживанию, ремонту или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен Объектам общего пользования.
- 14.13. Не препятствовать и обеспечить доступ сотрудников Кооператива к индивидуальным приборам учета потребления ресурсов, находящимся в домовладении и/или на закрепленном земельном участке.
- 14.14. Выполнять иные установленные законодательством требования.
- 14.15. Член Кооператива не вправе использовать жилые помещения и Апартаменты не по назначению, в том числе организовывать на их основе гостиницы, хостелы, дома отдыха, санатории и иные коммерческие объекты.

## **15. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

- 15.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по внесению паевого и иных взносов, допущения просрочки начала или завершения строительства более чем на шесть месяцев, а также существенного нарушения положений Устава, условий договора застройщика и Правил проживания, член Кооператива может быть исключен из Кооператива в порядке, предусмотренном Уставом.
- 15.2. В случае нарушения обязательств по внесению любых взносов, платежей за пользование участками общественных зон, иных установленных платежей в Кооператив, член Кооператива уплачивает в пользу Кооператива пени из расчета 0,1 % от суммы неисполненных денежных обязательств за каждый день просрочки.

- 15.3. Неустойка за нарушение обязательства по внесению платежей начисляется со дня, следующего за днем, установленным для оплаты (внесения) платежей, по день фактической уплаты этих платежей членом Кооператива в полном объеме.
- 15.4. В случае неуплаты или уплаты в неполном объеме членом Кооператива платежей, Кооператив вправе обратиться в суд с иском о принудительном их взыскании.
- 15.5. В случае если просрочка обязательств по оплате любого из взносов превысит три месяца, администрация Кооператива своими или привлеченными силами вправе приостановить или ограничить оказание услуг члену Кооператива (услуги административного аппарата, охраны, эксплуатационных и инженерно-строительных служб, коммунальной инфраструктуры) до момента погашения задолженности в полном объеме. Приостановление оказания услуг не освобождает члена Кооператива от обязанности оплачивать взносы за все время нахождения в статусе члена Кооператива.
- 15.6. В случае если просрочка обязательств по оплате любого из взносов превысит шесть месяцев, Правление Кооператива вправе включить в повестку дня следующего общего собрания вопрос об исключении неплательщика из членов Кооператива.
- 15.7. В случае нарушения членом Кооператива, его доверенными лицами, членами семьи, гостями, подрядчиками Правил проживания, режима и правил пользования общественными и парковыми зонами, нарушения правил пользования, эксплуатации или причинения ущерба Объектам общего пользования, член Кооператива обязан уплатить Кооперативу штраф в размере десяти МРОТ, установленного на дату причинения ущерба. Штраф налагается на основании решения Правления Кооператива. Оплата штрафа не освобождает члена Кооператива от возмещения Кооперативу убытков.
- 15.8. В случае нарушения членом Кооператива градостроительных, строительных, санитарных, экологических норм и правил, правил землепользования, организация членом Кооператива массового временного проживания в Жилом комплексе Кооператива лиц, не являющихся членами Кооператива, несогласование изменений проектной документации, администрация Кооператива вправе отключить домовладение от ресурсоснабжающей коммунальной инфраструктуры и приостановить оказание услуг члену Кооператива (услуги административного аппарата, эксплуатационных и инженерно-строительных служб, охрана, ограничить или запретить пользование внутренними проездами, включая проезд автотранспорта, и т. п.).
- 15.9. В случае привлечения Кооператива к административной, гражданско-правовой или иной ответственности в связи с обстоятельствами, которые наступили в результате действий (бездействия) члена Кооператива и/или

привлеченных им лиц, член Кооператива обязуется возместить Кооперативу сумму наложенных штрафов, причиненных иным лицам убытков или иных денежных средств, взыскиваемых в связи с привлечением Кооператива к ответственности, в течение трех рабочих дней с момента получения требования Кооператива.

- 15.10. В случае нарушения требований пункта 14.15. Устава, а также в случае грубого нарушения требований Устава, выразившегося в отказе от выполнения обязательств, возникших в связи использованием Территории общего пользования Кооператива и/или расположенного на нем имущества в целях, не связанных с удовлетворением личных жилищных потребностей, Кооператив вправе исключить виновное лицо из членов Кооператива, в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть заключенные с ним договоры, отключить от ресурсоснабжающей коммунальной инфраструктуры, запретить или ограничить пользование транспортной инфраструктурой, а также применить иные меры ответственности, предусмотренные законодательством и Уставом.

## **16. ПРАВА КООПЕРАТИВА**

- 16.1. Совершать в пределах своей компетенции сделки, заключать договоры (контракты), совершать иные отвечающие целям и задачам Кооператива гражданско-правовые действия, в том числе заключать договоры с Домовладельцами, не являющимися членами Кооператива.
- 16.2. Осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку это служит достижению целей, для которых Кооператив создан, и не противоречит законодательству.
- 16.3. Выполнять работы и оказывать услуги для членов Кооператива и Домовладельцев, не являющихся членами Кооператива.
- 16.4. Иметь в собственности движимое и недвижимое имущество, в том числе служебную, жилую площадь и использовать ее для размещения сотрудников и подрядчиков Кооператива.
- 16.5. Получать в пользование либо приобретать земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.
- 16.6. Отчуждать и передавать во временное пользование имущество и имущественные права Кооператива в порядке и на условиях, предусмотренных Уставом и законодательством.
- 16.7. Передавать в установленном порядке коммунальную инфраструктуру во владение, пользование и распоряжение городу Москве.

- 16.8. Выступать заказчиком кадастровых работ на земельном участке Кооператива.
- 16.9. Открывать расчетные и иные счета в банках.
- 16.10. Требовать от членов Кооператива соблюдения требований Устава.
- 16.11. Требовать от членов Кооператива и Домовладельцев, не являющихся членами Кооператива, соблюдения Правил проживания.
- 16.12. Контролировать использование общественных и парковых территорий, включая право запрета и воспрепятствования их ненадлежащего использования.
- 16.13. Контролировать соблюдение градостроительных, строительных, экологических норм при проведении строительных, земляных работ и работ по благоустройству на земельном участке Кооператива, включая право запрета проведения указанных работ.
- 16.14. Осуществлять сбор взносов, предусмотренных Уставом и решениями органов управления Кооператива.
- 16.15. Осуществлять сбор с Домовладельцев, не являющихся членами Кооператива, платежей за содержание, ремонт и обслуживание инфраструктуры Жилого комплекса Кооператива.
- 16.16. Распоряжаться взносами членов Кооператива и денежными средствами, собранными с Домовладельцев, не являющихся членами Кооператива, расходующимися на содержание и ремонт Объектов общего пользования, на строительство и реконструкцию, оплату труда сотрудников Кооператива, а также доходами от предпринимательской деятельности, которая осуществляется в соответствии с целями деятельности Кооператива.
- 16.17. Определять бюджет (смету доходов и расходов) Кооператива на текущий год, включая расходы на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт общего имущества, взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с Уставом, а также расходы на другие цели, предусмотренные Уставом и законодательством.
- 16.18. Использовать в порядке, установленном действующим законодательством, средства государственного и муниципального целевого финансирования, а также средства общественных и иных организаций и объединений, иных лиц.
- 16.19. Создавать и использовать резервный и иные необходимые для обеспечения деятельности Кооператива фонды.

- 16.20. Содержать штат сотрудников Кооператива, структура и численность которого обусловлены задачами Кооператива.
- 16.21. Принимать в отношении членов Кооператива меры гражданско-правовой ответственности за нарушение условий внесения взносов, оплаты за предоставленные услуги и выполненные работы, причинение убытков Кооперативу.
- 16.22. Принимать в отношении лиц, не являющихся членами Кооператива, меры гражданско-правовой ответственности за нарушение условий внесения оплаты за предоставленные услуги и выполненные работы, а также взыскание неосновательного обогащения за безвозмездное использование Объектами общего пользования, а также услугами, оказываемые Кооперативом всем лицам, проживающим в Жилом комплексе Кооператива.
- 16.23. Пресекать использование Территории общего пользования Кооператива и/или расположенного на нем имущества в целях, не связанных с удовлетворением личных жилищных потребностей, без разрешения Правления Кооператива.
- 16.24. Обращаться с иском в суд о взыскании с членов Кооператива убытков, причиненных Кооперативу и его членам.
- 16.25. Обжаловать решения, действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, затрагивающие интересы Кооператива и его членов.
- 16.26. В соответствии с действующим законодательством вступать в союзы и ассоциации, участвовать в деятельности некоммерческих организаций и иных организаций.
- 16.27. Выполнять работы на инженерных коммуникациях Кооператива (надземных и подземных), находящихся на закрепленных земельных участках членов Кооператива, в случае необходимости проведения работ по их техническому обслуживанию, ремонту или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен Объектам общего пользования.
- 16.28. Иметь беспрепятственный доступ к индивидуальным приборам учета потребления ресурсов, находящимся в домовладении и/или на закрепленных земельных участках.

## **17. ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА**

- 17.1. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Кооператива.

- 17.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, Устава Кооператива.
- 17.3. Организовывать управление и обслуживание Жилого комплекса Кооператива.
- 17.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Объектов общего пользования и Жилого комплекса Кооператива.
- 17.5. В соответствии с требованиями законодательства, в том числе на основании решения общего собрания, в установленном порядке реконструировать и модернизировать Объекты общего пользования.
- 17.6. Обеспечивать своевременное поступление от членов Кооператива взносов и платежей от Домовладельцев, не являющихся членами Кооператива, предназначенных для покрытия расходов по эксплуатации, содержанию и ремонту Объектов общего пользования.
- 17.7. Устанавливать ограждение земельного участка Кооператива с соблюдением контрольно-пропускного режима прохода и проезда в Жилой комплекс Кооператива.
- 17.8. Кооператив не вправе:
  - 17.8.1. выдавать займы физическим или юридическим лицам;
  - 17.8.2. дарить имущество Кооператива, за исключением случаев передачи Объектов общего пользования в государственную или муниципальную собственность;
  - 17.8.3. выступать поручителем своих членов и третьих лиц, а также каким-либо иным способом обеспечивать исполнение обязательств указанными лицами.

## **18. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВОМ**

- 18.1. Общее собрание членов Кооператива.
- 18.2. Правление Кооператива.
- 18.3. Председатель Правления Кооператива.

## **19. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА (ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ)**

- 19.1. Высшим органом управления Кооператива является общее собрание членов Кооператива.
- 19.2. Кооператив обязан проводить общее собрание ежегодно. Годовое общее

собрание проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом. Проводимые помимо годового общего собрания иные общие собрания являются внеочередными.

- 19.3. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.
- 19.4. Общее собрание является правомочным, если в нем приняло участие более половины членов Кооператива.
- 19.5. Председательствующим общего собрания является председатель Правления Кооператива или его заместитель. В случае их отсутствия Правление Кооператива назначает председательствующим одного из членов Правления Кооператива.
- 19.6. Председательствующий самостоятельно назначает секретаря общего собрания.
- 19.7. В случае отсутствия кворума на общем собрании, Правление Кооператива вправе созвать повторное общее собрание.
- 19.8. На годовом общем собрании должны решаться вопросы, предусмотренные Уставом, а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания.
- 19.9. **Компетенция общего собрания**
  - 19.9.1. утверждение Устава Кооператива, внесение изменений и дополнений в Устав Кооператива или утверждение Устава Кооператива в новой редакции;
  - 19.9.2. принятие решения о реорганизации или ликвидации Кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
  - 19.9.3. утверждение годового отчета Правления Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;
  - 19.9.4. утверждение годового бюджета (сметы расходов и доходов) Кооператива;
  - 19.9.5. утверждение размера ежемесячных членских взносов для членов Кооператива;
  - 19.9.6. утверждение минимального размера ежемесячного платежа в Кооператив за содержание, ремонт и обслуживание Объектов общего пользования для лиц, не являющихся членами Кооператива;
  - 19.9.7. утверждение отчетов ревизионной комиссии Кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива по итогам отчетного года;
  - 19.9.8. утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива по итогам отчетного года;
  - 19.9.9. избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий счетной комиссии Кооператива или ее отдельных членов;
  - 19.9.10. избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий Правления



- Кооператива или его отдельных членов;
- 19.9.11. избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий ревизионной комиссии Кооператива или ее отдельных членов;
  - 19.9.12. утверждение решений Правления Кооператива о приеме в члены Кооператива. Общее собрание не вправе отказать заявителю в приеме в члены Кооператива при отсутствии каких-либо нарушений, допущенных заявителем, при вступлении в Кооператив;
  - 19.9.13. исключение членов Кооператива;
  - 19.9.14. одобрение сделок, связанных с отчуждением или возможностью отчуждения Кооперативом Объектов общего пользования, за исключением случаев передачи имущественных прав, коммунальной инфраструктуры во владение, пользование и распоряжение городу Москве, а также случаев изъятия имущества для государственных и/или муниципальных нужд;
  - 19.9.15. принятие решения о внесении целевого взноса, утверждение его размера и сроков внесения и направлениях его использования;
  - 19.9.16. утверждение порядка покрытия членами Кооператива понесенных им убытков;
  - 19.9.17. утверждение внутренних документов, регулирующих порядок подготовки, созыва и проведения общих собраний членов Кооператива;
  - 19.9.18. иные вопросы, прямо предусмотренные законодательством РФ.
- 19.10. **Порядок голосования на общем собрании**
- 19.10.1. Решение общего собрания по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством членов Кооператива, принимающих участие в общем собрании, за исключением вопросов, которые указаны в пунктах 19.9.1 и 19.9.2 Устава, решения по которым принимаются тремя четвертями членов Кооператива, принимающих участие в общем собрании.
  - 19.10.2. Каждый член Кооператива имеет на общем собрании один голос. В случае если Обособленное имущество находится в общей долевой собственности нескольких членов Кооператива либо договор застройщика заключен с множественностью лиц на стороне застройщика и каждым из этих лиц был полностью уплачен вступительный взнос, то каждый из этих членов Кооператива имеет один (отдельный) голос для участия в общем собрании.
  - 19.10.3. В случае если члену Кооператива принадлежит на праве собственности несколько объектов Обособленного имущества либо в соответствии с договором(ами) застройщика члену Кооператива переданы в пользование несколько земельных участков, то он (член Кооператива) имеет один голос.
- 19.11. **Представители членов Кооператива на общем собрании**
- 19.11.1. Член Кооператива вправе участвовать в общем собрании как лично, так и через своего представителя, которому членом Кооператива выдается доверенность. На общем собрании интересы члена Кооператива может представлять один представитель. На общем собрании одно лицо может

- представлять интересы неограниченного количества членов Кооператива.
- 19.11.2. Представители членов Кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их надлежащие полномочия. Доверенность на голосование должна быть оформлена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации. Доверенность может быть заверена подписью председателя Правления Кооператива и печатью Кооператива.
- 19.12. **Формы проведения общего собрания**
- 19.12.1. Форма очного голосования - проведение членами Кооператива совместного очного обсуждения и принятия решений по вопросам повестки дня.
- 19.12.2. Форма заочного голосования – проведение голосования по вопросам повестки дня опросным путем.
- 19.12.3. Форма очно-заочного голосования - проведение членами Кооператива совместного очного обсуждения и принятия решений по вопросам повестки дня и заочного голосования опросным путем.
- 19.13. **Созыв, проведение и утверждение повестки дня общего собрания**
- 19.13.1. Созыв, проведение и утверждение повестки дня годового общего собрания осуществляются Правлением Кооператива.
- 19.13.2. Члены Кооператива, количество которых составляет не менее десяти процентов от общего количества членов Кооператива, вправе внести вопросы в повестку дня годового общего собрания и выдвинуть кандидатов в члены Правления Кооператива и ревизионную комиссию, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа. Такие предложения должны поступить в Правление Кооператива в письменной форме не позднее чем через тридцать дней после окончания отчетного года. Предложение должно содержать сведения о членах Кооператива, направивших такое предложение (указание на фамилию, имя и отчество (наименование) таких членов Кооператива, их паспортные данные (ОГРН), адресные ориентиры принадлежащего им недвижимого имущества), а также должно быть подписано всеми членами Кооператива, обращающимися с таким предложением.
- 19.13.3. Правление Кооператива обязано рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня годового общего собрания или об отказе во включении в указанную повестку дня не позднее пятидесяти дней после окончания отчетного года. Вопрос, предложенный членами Кооператива, подлежит включению в указанную повестку дня, равно как выдвинутые кандидаты подлежат включению в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Кооператива, за исключением случаев, если:
- 19.13.3.1. членами Кооператива не соблюдены сроки, установленные Уставом;
- 19.13.3.2. количество членов Кооператива составляет менее десяти процентов от общего количества членов Кооператива;
- 19.13.3.3. предложение не соответствует положениям законодательства и/или Устава.
- 19.13.4. Ответ направляется в течение пяти рабочих дней после заседания

Правления Кооператива в адрес члена Кооператива, который первым подписал такое предложение.

**19.14. Внеочередное общее собрание**

19.14.1. Внеочередное общее собрание созывается по инициативе Правления Кооператива, по требованию ревизионной комиссии Кооператива или по требованию членов Кооператива, составляющих не менее десяти процентов общего числа членов Кооператива.

19.14.2. Требование о созыве внеочередного общего собрания подается в письменном виде в Правление Кооператива. Если требование о созыве внеочередного общего собрания предъявлено членами Кооператива, оно должно содержать сведения о членах Кооператива, требующих созыва такого собрания (указание на фамилию, имя и отчество (наименование) таких членов Кооператива, их паспортные данные (ОГРН), адресные ориентиры принадлежащего им недвижимого имущества), а также должно быть подписано всеми членами Кооператива, обращающимися с таким требованием.

19.14.3. Правление Кооператива должно принять решение о созыве внеочередного общего собрания или об отказе в его созыве в течение десяти рабочих дней с момента поступления требования. Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания может быть принято Правлением Кооператива в случае, если:

19.14.3.1. требование о созыве внеочередного общего собрания предъявлено членами Кооператива, количество которых составляет менее десяти процентов от общего числа членов Кооператива;

19.14.3.2. требование не соответствует положениям законодательства и/или Устава.

19.14.4. Ответ направляется в течение пяти рабочих дней после заседания Правления Кооператива в адрес члена Кооператива, который первым подписал такое требование.

19.14.5. Правление Кооператива вправе внести дополнительные вопросы в повестку дня внеочередного общего собрания, созываемого по требованию ревизионной комиссии Кооператива либо по требованию членов Кооператива.

19.14.6. Внеочередное общее собрание должно быть проведено Правлением Кооператива в течение пятидесяти календарных дней со дня заседания Правления Кооператива, рассматривавшего требование.

**19.15. Информационные материалы общего собрания**

19.15.1. Годовой отчет Правления Кооператива, годовая бухгалтерская отчетность, годовой бюджет (смета расходов и доходов) Кооператива.

19.15.2. Отчет ревизионной комиссии Кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива по итогам отчетного года.

19.15.3. Аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива по итогам отчетного года.

19.15.4. Сведения о кандидате (кандидатах) в члены Правления Кооператива и ревизионную комиссию Кооператива.

- 19.15.5. Проект вносимых в Устав Кооператива изменений или проект Устава Кооператива в новой редакции.
- 19.15.6. Проекты внутренних документов Кооператива, подлежащие утверждению общим собранием.
- 19.15.7. Форма бюллетеня для голосования на общем собрании. Форма и текст бюллетеня для голосования утверждается Правлением Кооператива.
- 19.15.8. Правление Кооператива вправе предоставить иные документы по вопросам повестки дня общего собрания.

#### 19.16. **Сообщение о созыве общего собрания**

- 19.16.1. Сообщение о созыве общего собрания доводится до членов Кооператива путем направления заказных писем или вручением сообщения под роспись.
- 19.16.2. Сообщение о проведении общего собрания публикуется на интернет-сайте Кооператива, размещается на въезде в Жилой комплекс Кооператива и может быть направлено на электронную почту членов Кооператива.
- 19.16.3. В сообщении о проведении общего собрания указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения общего собрания, место и время регистрации и проведения общего собрания, повестка дня, порядок ознакомления с информацией или материалами, подлежащими предоставлению членам Кооператива.
- 19.16.4. В сообщении о проведении общего собрания в заочной и очно-заочной форме дополнительно указывается дата окончания приема заполненных бюллетеней для голосования, почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени для голосования, а также порядок и место передачи заполненных бюллетеней для голосования лично или нарочным в Правление Кооператива.
- 19.16.5. При проведении общего собрания в очно-заочной форме, дата окончания приема заполненных бюллетеней может быть назначена на дату очного обсуждения и голосования по вопросам повестки дня, либо установлена ранее или позднее этой даты, но не более чем на тридцать дней.
- 19.16.6. К сообщению о проведении общего собрания в заочной и очно-заочной форме прикладывается бюллетень для голосования.
- 19.16.7. При проведении общего собрания в очной форме сообщение направляется в срок не позднее 10 календарных дней до даты проведения общего собрания.
- 19.16.8. При проведении общего собрания в заочной форме сообщение направляется в срок не позднее 30 календарных дней до даты окончания приема заполненных бюллетеней для голосования.
- 19.16.9. При проведении общего собрания в очно-заочной форме сообщение направляется в срок не позднее 30 календарных дней до даты окончания приема заполненных бюллетеней для голосования и не позднее 10 календарных дней до даты очного обсуждения и принятия решений по вопросам повестки дня, в зависимости от того, какая дата является более ранней. Правление Кооператива вправе повторно направить сообщение о созыве общего собрания в очно-заочной форме в адрес членов Кооператива, не принявших в участие в голосовании.

**19.17. Регистрация участников общего собрания**

- 19.17.1. Регистрация участников общего собрания, проводимого в любой форме, получение и сбор бюллетеней для голосования возлагаются на регистрационную комиссию Кооператива.
- 19.17.2. Регистрационная комиссия Кооператива избирается Правлением Кооператива.
- 19.17.3. Количественный состав регистрационной комиссии Кооператива определяется Правлением Кооператива.
- 19.17.4. Членами регистрационной комиссии Кооператива могут быть члены Кооператива и иные лица.
- 19.17.5. При проведении общего собрания в форме заочного и очно-заочного голосования заполненные бюллетени для голосования направляются в адрес Правления Кооператива по почте, передаются члену регистрационной комиссии Кооператива по месту нахождения Правления Кооператива либо собираются членами регистрационной комиссии Кооператива по месту жительства членов Кооператива. Регистрационная комиссия учитывает поступление бюллетеней для голосования в журнале регистрации. Поступившие бюллетени для голосования передаются членами регистрационной комиссии Кооператива членам счетной комиссии Кооператива.

**19.18. Подведение итогов голосования на общем собрании.**

- 19.18.1. В случае проведения общего собрания в очной форме, датой проведения общего собрания является дата очного обсуждения и голосования по вопросам повестки дня.
- 19.18.2. В случае проведения общего собрания в заочной форме, датой проведения общего собрания является дата окончания приема бюллетеней для голосования.
- 19.18.3. В случае проведения общего собрания в очно-заочной форме, датой проведения общего собрания является дата очного обсуждения и голосования по вопросам повестки дня, или дата окончания приема заполненных бюллетеней для голосования, в зависимости от того, какая дата является более поздней.
- 19.18.4. В случае проведения общего собрания в очно-заочной форме, член Кооператива, принявший участие в голосовании при очном обсуждении вопросов повестки дня, не вправе голосовать путем направления в адрес Правления Кооператива заполненных бюллетеней для голосования, а член Кооператива, принявший участие в голосовании путем направления в адрес Правления Кооператива заполненных бюллетеней для голосования, не вправе голосовать при очном обсуждении вопросов повестки дня.
- 19.18.5. Подведение итогов голосования на общих собраниях, составление протокола об итогах голосования осуществляется счетной комиссией Кооператива.
- 19.18.6. Члены счетной комиссии Кооператива избираются общим собранием сроком на три года в составе не менее трех человек. В счетную комиссию Кооператива не могут входить члены Правления Кооператива и члены ревизионной комиссии Кооператива.

- 19.18.7. Решения общего собрания оформляются протоколом, изготавливаемым в течение десяти календарных дней с момента закрытия общего собрания. Протокол подписывается председательствующим и секретарем общего собрания.
- 19.18.8. Итоги голосования по вопросам повестки дня доводятся до сведения членов Кооператива путем их размещения на интернет-сайте Кооператива.
- 19.18.9. Решения общего собрания, принятые в установленном порядке, являются обязательными для всех членов Кооператива, в том числе для тех, кто голосовал против или воздержался по вопросам повестки дня либо не участвовал на общем собрании.
- 19.18.10. Член Кооператива вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Устава. Такое заявление может быть подано в суд в шестимесячный срок, со дня, когда член Кооператива узнал или должен был узнать о принятом решении общим собранием.

## **20. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КООПЕРАТИВА**

- 20.1. Правление Кооператива осуществляет общее руководство текущей деятельностью Кооператива и подотчетно общему собранию.
- 20.2. Правление Кооператива избирается общим собранием из числа членов Кооператива. Членом Правления Кооператива может быть представитель юридического лица – члена Кооператива.
- 20.3. Количественный состав членов Правления Кооператива не может быть менее семи и более пятнадцати членов.
- 20.4. Правление Кооператива избирается сроком на четыре года. Лица, избранные в состав Правления Кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз.
- 20.5. В том случае, если до истечения срока полномочий Правления Кооператива, годовое общее собрание не было проведено, полномочия Правления Кооператива продлеваются до даты проведения повторного, внеочередного или следующего годового общего собрания, но не более чем на 12 месяцев.
- 20.6. Член Правления Кооператива вправе в любое время выйти из состава членов Правления Кооператива на основании его письменного заявления, поданного председателю Правления Кооператива. Правление Кооператива является правомочным, если в его составе продолжают работать более половины от ранее избранного состава Правления Кооператива, но не менее 7 членов.

- 20.7. В случае выхода из состава Правления Кооператива более половины его членов, оставшиеся члены Правления Кооператива обязаны созвать общее собрание. В этом случае срок полномочий нового состава Правления Кооператива исчисляется с момента принятия решения общим собранием.
- 20.8. Выход члена Правления Кооператива из членов Кооператива влечет за собой прекращение полномочий члена Правления Кооператива.
- 20.9. Член Правления Кооператива может совмещать свою деятельность в Правлении Кооператива с деятельностью в администрации Кооператива или в иной организации.
- 20.10. Членам Правления Кооператива, за исключением председателя Правления Кооператива, в период исполнения ими своих обязанностей вознаграждение не выплачивается. Председателю Правления Кооператива выплачивается вознаграждение, согласно штатному расписанию Кооператива.
- 20.11. По решению Правления Кооператива члену Правления Кооператива могут быть компенсированы расходы, связанные с исполнением им функций члена Правления Кооператива.
- 20.12. Правление Кооператива решает вопросы, относящиеся к его компетенции, на своих заседаниях. Заседания созываются председателем Правлением Кооператива не реже одного раза в месяц. Правление Кооператива правомочно принимать решения, если на заседании присутствуют члены Правления Кооператива, которые составляют не менее половины от общего числа членов Правления Кооператива. Решения Правления Кооператива принимаются простым большинством от общего числа членов Правления Кооператива, присутствующих на заседании. Каждый член Правления Кооператива обладает одним голосом.
- 20.13. Решения, принятые Правлением Кооператива, оформляются в виде протоколов заседаний Правления Кооператива, подписываемых всеми членами Правления Кооператива, присутствующими на заседании. Ответственным за изготовление и хранение протоколов заседаний Правления Кооператива является секретарь Правления Кооператива, назначаемый Правлением Кооператива. Секретарь Правления Кооператива может быть избран не из числа членов Кооператива. Протоколы заседаний Правления Кооператива изготавливаются в двух экземплярах, один из которых хранится по месту нахождения Правления Кооператива, второй – у секретаря Правления Кооператива. В случае необходимости, содержание протокола заседаний Правления Кооператива может быть оформлено секретарем Правления Кооператива в виде выписки из протокола, подписываемой председателем Правления Кооператива.

- 20.14. Решения Правления Кооператива обязательны для исполнения всеми членами Кооператива.
- 20.15. Член Кооператива вправе обжаловать в суде решение, принятое Правлением Кооператива с нарушением требований Устава, в течение шести месяцев со дня принятия такого решения, если данным решением нарушены его права и интересы и/или в результате исполнения решения ему причинен материальный ущерб.
- 20.16. Справки и выписки из реестра членов Кооператива, выдаваемые Правлением Кооператива, подписываются председателем Правления Кооператива.
- 20.17. Председатель Правления Кооператива избирается членами Правления Кооператива из своего состава большинством голосов от общего числа всех членов Правления Кооператива на срок действия полномочий Правления Кооператива. Председатель Правления Кооператива может быть досрочно переизбран большинством голосов от общего числа всех членов Правления Кооператива. Председатель Правления Кооператива является единоличным исполнительным органом Кооператива и обеспечивает выполнение решений Правления и общего собрания, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Кооператива, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 20.18. Заместитель Председателя Правления Кооператива избирается членами Правления Кооператива из своего состава большинством голосов от общего числа всех членов Правления Кооператива на срок действия полномочий Правления Кооператива. Заместитель Председателя Правления Кооператива может быть досрочно переизбран большинством голосов от общего числа всех членов Правления Кооператива. Заместитель Председателя Правления временно исполняет функции Председателя Правления Кооператива в случае невозможности исполнения председателем Правления Кооператива своих обязанностей.
- 20.19. **Компетенция Правления Кооператива:**
- 20.19.1. руководство финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива;
- 20.19.2. созыв, организация и проведение общих собраний членов Кооператива;
- 20.19.3. подготовка годового отчета Правления Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива, выносимого на утверждение общего собрания;
- 20.19.4. подготовка проекта бюджета (сметы расходов и доходов) Кооператива на следующий финансовый год, выносимого на утверждение общего собрания;
- 20.19.5. предварительное утверждение ежегодного аудиторского заключения;
- 20.19.6. утверждение аудитора Кооператива и условий договора с ним, а также принятие решения о расторжении такого договора;
- 20.19.7. подготовка промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 20.19.8. избрание из своего состава председателя Правления Кооператива, его заместителя, досрочное прекращение их полномочий;



- 20.19.9. обеспечение исполнения решений общего собрания;
  - 20.19.10. устранение замечаний ревизионной комиссии Кооператива;
  - 20.19.11. определение порядка расходования денежных средств Кооператива, в соответствии с бюджетом (сметой расходов и доходов), утвержденного общим собранием;
  - 20.19.12. контроль за своевременным внесением членами Кооператива установленных взносов и платежей;
  - 20.19.13. принятие решений о предоставлении членам Кооператива рассрочки по уплате взносов при наличии уважительных причин;
  - 20.19.14. предварительное рассмотрение заявлений о приеме в члены Кооператива, а также заявлений о выходе из него;
  - 20.19.15. принятие решений о заключении и досрочном расторжении договоров застройщика, в том числе в одностороннем внесудебном порядке, согласно их условиям, контроль за их исполнением;
  - 20.19.16. утверждение перехода пая (паенакоплений) и прав застройки от членов Кооператива в пользу иных лиц;
  - 20.19.17. принятие решения и выдача документов, необходимых для оформления права собственности на недвижимое имущество в пользу члена Кооператива после исполнения последним всех обязательств перед Кооперативом, а также для оформления права собственности или аренды земельного участка;
  - 20.19.18. утверждение штатного расписания Кооператива и правил внутреннего трудового распорядка;
  - 20.19.19. рассмотрение жалоб членов Кооператива;
  - 20.19.20. рассмотрение нарушений членами Кооператива Устава, решений общего собрания, Правления Кооператива, Правил проживания и принятие в отношении них мер, предусмотренных Уставом и законодательством РФ;
  - 20.19.21. утверждение размера вступительного и паевого взносов;
  - 20.19.22. ведение реестра членов Кооператива, а также рассмотрение вопросов о внесении в реестр членов Кооператива записи о прекращении членства в Кооперативе;
  - 20.19.23. иные вопросы, предусмотренные законодательством и Уставом и не отнесенные к исключительной компетенции общего собрания.
- 20.20. **Компетенция Председателя Правления Кооператива:**
- 20.20.1. председательствует на общих собраниях и на заседаниях Правления Кооператива и обеспечивает выполнение решений Правления Кооператива;
  - 20.20.2. без доверенности действует от имени Кооператива;
  - 20.20.3. распоряжается печатью Кооператива;
  - 20.20.4. представляет интересы Кооператива и совершает сделки в пределах своей компетенции;
  - 20.20.5. выдает доверенности на право представления интересов Кооператива;
  - 20.20.6. открывает счета в банках и иных кредитных учреждениях, подписывает финансовые документы;
  - 20.20.7. заключает договоры застройщика с заявителями, иные сделки, а также соглашения об условиях и сроках предоставления членам Кооператива рассрочки по уплате взносов;

- 20.20.8. составляет штатное расписание Кооператива с условиями оплаты работы сотрудников и правила внутреннего трудового распорядка;
- 20.20.9. заключает трудовые договоры (контракты), принимает на работу и увольняет работников Кооператива;
- 20.20.10. заверяет доверенности членов Кооператива, выданные ими своим представителям на участие в общем собрании;
- 20.20.11. в пределах своей компетенции издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми членами Кооператива;
- 20.20.12. осуществляет представительство от имени Кооператива в органах государственной власти и местного самоуправления, в любых организациях, а также в отношениях с гражданами, подписывает справки, запросы, заявления и иные документы от имени Кооператива;
- 20.20.13. организует ведение реестра членов Кооператива и контроль за осуществлением бухгалтерского учета и организацией делопроизводства;
- 20.20.14. осуществляет иные полномочия, связанные с деятельностью Кооператива, не отнесенные Уставом к компетенции общего собрания или Правления Кооператива.

## **21. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ КООПЕРАТИВА**

- 21.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива общим собранием избирается ревизионная комиссия сроком на 3 (три) года. Количество членов ревизионной комиссии Кооператива должно составлять не менее трех и не более пяти членов.
- 21.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- 21.3. Члены ревизионной комиссии не могут одновременно являться членами Правления Кооператива, а также занимать иные должности в аппарате Кооператива.
- 21.4. Ревизионная комиссия подотчетна только общему собранию.
- 21.5. Полномочия членов ревизионной комиссии могут быть прекращены досрочно решением общего собрания.
- 21.6. На заседаниях ревизионной комиссии подлежат рассмотрению вопросы, предложенные председателем ревизионной комиссии, общим собранием, Правлением Кооператива или любым членом ревизионной комиссии.
- 21.7. На заседаниях ревизионной комиссии наличие кворума определяется присутствием на нем не менее половины членов ревизионной комиссии.
- 21.8. Результаты голосования по вопросам, рассматриваемым на заседании ревизионной комиссии, определяются по числу лиц, находящихся в составе данного органа.

**21.9. Компетенция Ревизионной комиссии Кооператива:**

- 21.9.1. имеет доступ ко всей финансово-хозяйственной документации Кооператива;
- 21.9.2. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже одного раза в год;
- 21.9.3. проводит внеплановые проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива по решению внеочередного общего собрания, созванного по требованию Правления Кооператива или членов Кооператива, количество которых составляет не менее десяти процентов от общего количества членов Кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания;
- 21.9.4. повторная проверка финансово-хозяйственной деятельности за уже проверенный период, результаты которой были утверждены общим собранием, не допускается, за исключением случаев, если решение о проведении повторной проверки принято внеочередным общим собранием;
- 21.9.5. представляет общему собранию заключение о бюджете Кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
- 21.9.6. отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

**22. АУДИТОР КООПЕРАТИВА**

- 22.1. Аудитор Кооператива утверждается Правлением Кооператива. Правление Кооператива обязано обеспечивать ежегодную аудиторскую проверку финансово-хозяйственной деятельности Кооператива. Отчет аудитора утверждается годовым общим собранием.
- 22.2. Внеплановая аудиторская проверка может быть проведена по решению внеочередного общего собрания, созванного по требованию Правления Кооператива или членов Кооператива, количество которых составляет не менее десяти процентов от общего количества на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания. Затраты, связанные с проведением внеплановой аудиторской проверки, несет Кооператив.

**23. ОТЧЕТНОСТЬ И ДОКУМЕНТЫ КООПЕРАТИВА**

- 23.1. Кооператив ведет бухгалтерский учет, предоставляет бухгалтерскую и статистическую отчетность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 23.2. Кооператив предоставляет информацию о своей деятельности уполномоченным органам государственной власти и иным лицам в соответствии с законодательством и Уставом.
- 23.3. Документация Кооператива хранится по юридическому адресу или фактическому месту нахождения Правления Кооператива.

- 23.4. Обязательному хранению на постоянной основе подлежат:
- 23.4.1. протоколы общих собраний членов Кооператива, счетной комиссии Кооператива, бюллетени для голосования, доверенности представителей, журналы регистрации участников общих собраний членов Кооператива;
  - 23.4.2. протоколы заседаний ревизионной комиссии Кооператива;
  - 23.4.3. протоколы заседаний Правлений Кооператива;
  - 23.4.4. отчеты ревизионной комиссии;
  - 23.4.5. отчеты аудитора.
- 23.5. По письменному заявлению члена Кооператива, права и законные интересы которого непосредственно затрагиваются решениями общего собрания или Правления Кооператива, Кооператив обязан предоставить выписку из протокола заседания соответствующего органа управления Кооперативом, подписанную председателем Правления Кооператива.
- 23.6. По требованию члена Кооператива, Кооператив обязан предоставить копию Устава, справку о полностью выплаченном пае и материалы, подготовленные к следующему годовому общему собранию.

## **24. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА**

- 24.1. Реорганизация и ликвидация Кооператива осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством.
- 24.2. Кооператив по решению общего собрания может быть преобразован в товарищество собственников жилья.
- 24.3. При реорганизации Кооператива его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.
- 24.4. Правление Кооператива обязано письменно уведомить о реорганизации Кооператива своих кредиторов. Кредиторы имеют право потребовать прекращения или досрочного исполнения должником своих обязательств и возмещения убытков.
- 24.5. Кооператив может быть ликвидирован по решению общего собрания или по решению суда.
- 24.6. Ликвидация Кооператива влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.
- 24.7. Общее собрание назначает ликвидационную комиссию и устанавливает сроки ликвидации Кооператива в соответствии с действующим законодательством.
- 24.8. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Кооператива.

- 24.9. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Кооператива.
- 24.10. В случае ликвидации Кооператива, имущество Кооператива, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами Кооператива пропорционально размеру паенакопления.
- 24.11. В случае если имущество Кооператива не может быть разделено, с согласия всех членов Кооператива имущество Кооператива продается с публичных торгов, а вырученные от продажи имущества Кооператива денежные средства распределяются между членами Кооператива пропорционально размеру паенакопления.
- 24.12. При ликвидации Кооператива документация Кооператива передается в архив в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 24.13. Ликвидация Кооператива считается завершенной, а Кооператив прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.