

Учредительный документ юридического лица  
ОГРН 1159204002770 в новой редакции  
представлен при внесении в ЕГРЮЛ  
записи от 17.11.2021 за ГРН 2219200112338



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эп

Сертификат: 58B8C000BFAC6A8943DB7CE581B5CC7C  
Владелец: Алемсеева Марина Владимировна  
УФНС России по г. Севастополю  
Действителен: с 29.01.2021 по 29.01.2022

**УТВЕРЖДЕН**

**решением Общего собрания членов ЖСК «Мегapolis»,  
оформленным протоколом от 10.03.2021**

## **УСТАВ**

# **ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «ЦЕНТР»**

**(новая редакция)**

**г. Севастополь, 2021г**

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Устав считать новой редакцией Устава Обслуживающего кооператива «Жилищно-строительный кооператив «МЕГАПОЛИС» (обслуживающего кооперативу «Житлове-будівельний кооператив «МЕГАПОЛІС», ОКПО (ЕГРПОУ): 38849927; адрес: 299001, г. Севастополь, ул. Брестская, дом 18-Б; дата и номер первой регистрации – 25.11.2013 г. №10751020000004164), созданного и зарегистрированного в соответствии с Законодательством Украины на территории города Севастополя до дня принятия в Российскую Федерацию Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополь.

1.2. Полное наименование на русском языке: Жилищно-строительный кооператив «ЦЕНТР». Сокращенное наименование кооператива на русском языке: ЖСК «ЦЕНТР»

1.3 Жилищно-строительный кооператив «ЦЕНТР» (далее – Кооператив, ЖСК) является некоммерческой организацией, созданной в форме потребительского кооператива.

1.4. Кооператив является корпоративным юридическим лицом (корпорация) с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации, круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на местонахождение кооператива. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

1.5. Деятельность Кооператива направлена на строительство и содержание жилых и нежилых помещений для удовлетворения потребностей членов кооператива. Деятельность кооператива строится на принципах добровольности, имущественной взаимопомощи, самокупаемости и самоуправления.

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

1.7. Кооператив действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим уставом. Отношения, возникающие в связи с членством граждан в кооперативе, не регулируются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Законом «О защите прав потребителей», так как отношения между пайщиком и кооперативом носят корпоративный характер.

1.8. Местонахождение кооператива: РФ, город Севастополь.

1.9. Имущество кооператива учитывается на его самостоятельном балансе. Кооператив осуществляет владение, пользование и распоряжение находящимся в его собственности имуществом по своему усмотрению в соответствии с целями своей деятельности и назначением имущества.

1.10. Кооператив для достижения целей своей деятельности вправе осуществлять любые имущественные и личные неимущественные права, предоставляемые законодательством потребительским кооперативам, от своего имени совершать любые допустимые законом и настоящим уставом сделки, быть истцом и ответчиком в суде.

1.11. Кооператив имеет право получать (пользоваться) кредитом в рублях и в иностранной валюте во исполнение цели деятельности кооператива при согласии всех членов правления.

1.12. Выполнение работ и предоставление услуг во исполнение целей создания кооператива, для членов кооператива осуществляются по ценам и тарифам, устанавливаемым всеми членами правления.

1.13. Кооператив вправе привлекать для работы российских и иностранных

специалистов, самостоятельно определяя формы, размеры и виды оплаты труда.

1.14. Финансовый год кооператива совпадает с календарным годом.

1.15. Кооператив создается без ограничения срока его действия.

1.16. В Кооперативе ведется Реестр членов Кооператива.

1.17. В настоящем уставе применяются следующие понятия:

1) «жилое помещение» - квартира в многоквартирном доме, «нежилое помещение» - любое помещение, которое не является жилым (может быть в том числе встроенным или пристроенным), не предназначено для постоянного проживания граждан. Не входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2) «объекты вспомогательного использования» - объекты, выполняющие вспомогательную или обслуживающую функцию для многоквартирных домов, размещаемые на отведенном земельном участке;

3) «паевой взнос (пай)» - целевой имущественный взнос Пайщика денежными средствами для инвестирования строительства, а также непосредственного погашения затрат на строительство недвижимого имущества (МКД и объектов вспомогательного использования), порядок и сроки внесения которого определяются договором о вступлении в члены кооператива и настоящим уставом. Полностью выплаченный паевой взнос предоставляет право Пайщику получить в собственность помещение, указанное в договоре о вступлении в члены кооператива;

4) «паенакопление» - сумма паевых взносов, внесенных в счет оплаты пая по состоянию на дату, определенную условиями Договора о вступлении в члены кооператива, вплоть до оплаты пая полностью;

5) «паевой фонд кооператива» - сумма паевых взносов в денежном выражении, подлежащих внесению всеми членами кооператива и являющихся одним из источников формирования общего имущества кооператива;

## **2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА**

2.1. Кооператив создан 25.11.2013 в целях строительства многоквартирных домов, удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирными домами (далее – МКД)

2.2. Предметом деятельности кооператива являются:

- обеспечение строительства объекта «Жилой комплекс с объектами торговли, соцульктыта, общественного питания, офисными помещениями и многоярусным паркингом по ул. Генерала Крейзера» на земельном участке по адресу г. Севастополь ул. Генерала Крейзера на основании договора о сотрудничестве № 26/13 от 26.11.2013, а также заключение договоров на строительство жилых и нежилых помещений и объектов инженерной инфраструктуры, а с момента окончания строительства обеспечение надлежащего технического, противопожарного и санитарного содержания общего имущества в МКД, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в МКД (далее - общее имущество); - предоставление членам кооператива жилых и нежилых помещений по окончании строительства МКД;

- организация проведения кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков, образуемых из земельного участка, на котором ведется строительство МКД и жилых помещений;

- обеспечение возможности пользования коммунальными услугами всеми пайщиками (собственниками) МКД;

- право сдавать внаем за плату освободившиеся жилые и не жилые помещения, ранее принадлежавшие членам кооператива и в последующем вышедших или исключенных из кооператива, до приема в кооператив новых членов;

- имеет право оказывать членам кооператива консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности кооператива и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги и работы, в том числе обеспечивать

организацию охраны жилых и нежилых помещений, иного общего имущества кооператива;

- заключение от имени собственников помещений, в их интересах и за их счет договоров на содержание и ремонт общего имущества в МКД и договоров на обеспечение жителей дома коммунальными услугами:

- холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение; контроль за выполнением заключенных договоров и осуществление полного и своевременного расчета по ним;

- обеспечение выполнения пайщиками (собственниками) Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией (далее - Правила), принятые в кооперативе;

- организация технического обслуживания и ремонта дома;

- проведение работ по благоустройству и озеленению, поддержанию чистоты и порядка на придомовой территории, проведение противопожарных мероприятий;

- обеспечение исполнения пайщиками (собственниками) своих обязанностей по участию в общих расходах кооператива на содержание и ремонт общего имущества в МКД соразмерное их доле в праве общей собственности на общее имущество, путем внесения обязательных платежей (членских взносов) членами кооператива и целевых поступлений остальными собственниками помещений, не являющихся членами кооператива в виде платы за содержание и ремонт общего имущества, платы за коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт;

- взыскание убытков, причиненных кооперативу, в том числе его членами;

- участие в качестве члена (учредителя) в Ассоциациях, Союзах и иных организациях, объединяющих собственников жилья в многоквартирных домах;

- защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов кооператива (по правоотношениям, вытекающим из членства в кооперативе);

- иные виды деятельности, которые кооператив вправе осуществлять в соответствии с действующим законодательством; - представление общих интересов членов кооператива в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, арбитражных судах, в союзах и ассоциациях, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.3. Кооператив имеет гражданские права и исполняет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами, в том числе:

- Осуществление функций застройщика при строительстве жилых и не жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и, при необходимости объектов вспомогательного использования;

- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;

- Управление общим имуществом кооператива, объектами инженерной инфраструктуры и, при необходимости, объектами вспомогательного использования;

- Аренда или иное управление общим имуществом кооператива;

- Деятельность по учету и технической инвентаризации общего имущества кооператива;

- Содержание и ремонт конструктивных элементов МКД, относящихся к общему имуществу в МКД;

- Содержание и ремонт внутридомовых коммуникаций и технических устройств, относящихся к общему имуществу в МКД;

- Содержание и уборка мест общего пользования в МКД и придомовой территории ;

- Подготовка МКД к сезонной эксплуатации;

- Техническая эксплуатация, обслуживание и содержание МКД и объектов вспомогательного использования;

- Надзор за техническим состоянием инженерных сооружений и инженерных сетей;

- Уборка придомовой территории и аналогичная деятельность;

- Аренда строительных машин и оборудования;

- Рекламная деятельность;

2.4. Кооператив не преследует в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяет полученную прибыль между членами кооператива.

2.5. Для достижения целей деятельности кооператив имеет право заключать с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, предприятиями и учреждениями соглашения, предусматривающие меры по оказанию содействия развитию жилищного строительства, строительству объектов инженерной инфраструктуры и, при необходимости, объектов вспомогательного использования, а также условия реализации таких мер.

### **3. СТАТУС КООПЕРАТИВА**

3.1. Кооператив является добровольным объединением граждан на основе членства, которые в целях удовлетворения своих потребностей в жилье (жилых и нежилых помещениях), собственными средствами участвуют в строительстве МКД, а также граждан и/или юридических лиц, приобретших право собственности на жилые и нежилые помещения в уже построенных МКД по различным законным основаниям (по договорам купли-продажи или дарения, по праву наследования по закону или по завещанию и т.д.).

3.2. Все члены кооператива, выплатившие паевой взнос полностью приобретают право собственности на жилое, не жилое помещение в МКД, предусмотренное договором о паевом участии и долю в праве общей собственности на общее имущество в МКД, которая пропорциональна размеру общей площади жилого, нежилого помещения. Все собственники МКД продолжают участвовать своими средствами в совместном управлении всем комплексом недвижимого имущества в МКД, обеспечении содержания этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в этом доме, а кооператив принимает на себя функции по управлению МКД либо передает их управляющей компании.

3.3. Кооператив вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, предусмотренную законодательством лишь для достижения уставных целей, ради которых он создан. Доходы, получаемые кооперативом от предпринимательской деятельности, используются по решению правления на цели, предусмотренные уставом.

3.4. Кооператив имеет права и несет обязанности в соответствии с целями и предметом своей деятельности согласно настоящему уставу и Жилищному кодексу Российской Федерации.

### **4. ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА**

4.1. Кооператив может приобретать в собственность и на иных правах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обособленное имущество, в том числе:

1) земельные участки, переданные в безвозмездное срочное пользование или собственность кооперативу в случаях и порядке, предусмотренным законодательством, действовавшим на территории города Севастополя;

2) земельные участки, права на которые приобретены кооперативом в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в целях строительства объектов инженерной инфраструктуры и, при необходимости, объектов вспомогательного использования;

3) жилые и не жилые помещения, построенные за счет паевых взносов (до оплаты пая полностью членом кооператива);

4) объекты инженерной инфраструктуры и, при необходимости, объекты вспомогательного использования, а также иное имущество, соответствующее целям деятельности кооператива.

4.2. Члены кооператива обязаны вносить:

1) вступительные взносы;

- 2) членские взносы;
- 3) паевые взносы;
- 4) дополнительные взносы в случаях, предусмотренных настоящим уставом;
- 5) взносы в резервный и иные специальные фонды кооператива в случаях, предусмотренных настоящим уставом;
- 6) иные обязательные взносы.

4.3. Вступительным взносом являются денежные средства, единовременно вносимые гражданином при вступлении в члены кооператива, а также при приобретении дополнительного пая на иное жилое и нежилое помещения. Размер вступительных взносов подлежит ежегодной индексации, что не требует внесения изменений в настоящий Устав, утверждается правлением кооператива.

4.4. Членским взносом являются денежные средства, периодически вносимые членом кооператива на покрытие текущих расходов (за исключением расходов, которые осуществляются за счет средств паевого фонда кооператива), связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной настоящим уставом, в том числе с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества кооператива либо общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или общего имущества кооператива.

4.5. Размер членских взносов, порядок и сроки их внесения определяется правлением кооператива по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

4.6. Вступительные взносы и членские взносы не подлежат возврату члену кооператива при прекращении его членства в кооперативе.

4.7. Паевым взносом являются денежные средства, которые должны быть внесены членом кооператива на условиях договора о вступлении в члены кооператива и настоящего устава.

4.8. За счет паевых взносов членов кооператива обеспечиваются затраты кооператива, в том числе, но не исключительно, на: строительство МКД, объектов инженерной инфраструктуры и, при необходимости, объектов вспомогательного использования;

4.9. Примерная стоимость жилого и нежилого помещения указывается в договоре о вступлении в члены кооператива. Паевой взнос может быть изменен кооперативом в одностороннем порядке на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) общей площади жилого помещения (квартиры), площади балконов (лоджий), нежилого помещения, по результатам обмеров, выполненных уполномоченным лицом в сфере государственного кадастрового учета без применения каких-либо коэффициентов

4.10. Размер первого и последующих паевых взносов в счет оплаты пая определяется Правлением кооператива.

4.11. Дополнительными взносами являются денежные средства, вносимые членом кооператива в том числе для покрытия убытков кооператива. Размер дополнительных взносов определяется решением общего собрания членов кооператива.

Дополнительные взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе.

4.12. На основании решения общего собрания членов кооператива в нем могут быть образованы резервный и иные специальные фонды в случае управления МКД. Порядок образования и расходования специальных фондов определяется правлением кооператива.

4.13. Правлением кооператива могут быть также установлены иные обязательные взносы, не предусмотренные настоящим уставом, их размеры и направления расходования. Решение Правления не требует одобрения общим собранием членов Кооператива.

Обязательные взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе.

4.14. Имущество кооператива формируется за счет:

- 1) вступительных, членских, паевых, дополнительных и иных предусмотренных настоящим уставом обязательных взносов членов кооператива;

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

4.15. Средства Кооператива, обеспечивающие ведение им уставной деятельности состоят из:

- вступительных взносов. Вступительный взнос уплачивается не позднее 3 календарных дней с момента принятия решения правлением кооператива об удовлетворении заявления лица о приеме в члены кооператива. Размер вступительного взноса определяется правлением кооператива и на момент утверждения настоящего устава составляет:

12 000 рублей для лиц, вступающих в кооператив для строительства жилых и/или нежилых помещений,

12 000 рублей для лиц, вступивших в члены кооператива в порядке наследования, уступки (цессии), и по иным основаниям предусмотренным Гражданским законодательством Российской Федерации;

- дополнительных взносов лиц, приобретших право на паенакопления в порядке заключения договора уступки прав, размер которых устанавливается решением правления кооператива;

- паевых взносов. Паевые взносы уплачиваются членами кооператива в порядке, размерах и сроки, установленные договором о вступлении в члены кооператива. Доплата паевых взносов производится в сроки, определенные решением правления;

- дополнительных, обязательных взносов

- членских взносов членов кооператива на управление МКД, его содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД и оплату коммунальных услуг;

- целевых поступлений собственников помещений, не являющихся членами кооператива в виде их обязательных платежей на управление многоквартирным домом, его содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД и оплату коммунальных услуг;

- иных взносов всех собственников помещений, направленных на финансирование срочных ремонтных работ, ликвидацию аварий, а также работ, обеспечивающих безопасность проживания и его комфортность;

- доходов от деятельности кооператива, направленных на осуществление целей и задач, ради которых он создан;

- бюджетных субсидий для обеспечения эксплуатации общего имущества в МКД, проведения текущего и капитального ремонта, предоставления отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

- прочих поступлений.

4.16. Денежные средства, удержанные в качестве пени за нарушение обязанности по внесению паевых, вступительных, членских и иных взносов, используются на цели кооператива.

4.17. Доходы, полученные кооперативом от разрешенных в соответствии с настоящим уставом видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан, направляются на цели определенные решением правления кооператива.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА**

5.1. Кооператив вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления МКД и иные, обеспечивающие управление МКД, договоры;

- определять необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, специальные взносы, а также расходы на другие уставные цели;
- устанавливать размеры платежей и взносов для каждого члена кооператива (собственника помещения) в МКД;
- заключать от имени собственников помещений, в их интересах и за их счет договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД и договоры на оказание коммунальных и прочих услуг и контролировать их выполнение;
- владеть и самостоятельно распоряжаться средствами кооператива;
- самостоятельно осуществлять содержание и ремонт общего имущества в МКД, вводя в штатное расписание кооператива профессии рабочих и должности специалистов, привлекаемых на основе трудовых и гражданско-правовых договоров;
- осуществлять деятельность предусмотренную настоящим уставом в целях получения дополнительных средств для содержания кооператива- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам кооператива действия, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в МКД;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для кооператива работы и предоставляющим кооперативу услуги;
- страховать общее имущество и имущество кооператива в страховых организациях в случае принятия решения общим собранием членов кооператива;
- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в МКД, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в МКД по решению правления;
- обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия их должностных лиц, нарушающих права кооператива и/или его членов;
- требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных кооперативу убытков в результате неисполнения собственниками помещений в МКД, членами Кооператива обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов;
- осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом.

#### 5.2. Кооператив обязан:

- обеспечить строительство жилых и нежилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и объектов вспомогательного использования;
- осуществлять управление МКД, обеспечивающее благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в домах. Данное обязательство возникает, если Кооперативом не выбран иной способ управления МКД;
- действуя от имени, в интересах и за счет всех собственников помещений в МКД выступать заказчиком и заключать договоры на работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту инженерных систем и строительных конструкций жилого дома, на работы по благоустройству территории, обеспечению коммунальных и прочих услуг и контролировать их выполнение; при этом кооператив не заключает с членами кооператива никаких посреднических договоров, в том числе договоров поручения, агентских договоров, договоров комиссии;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве



общей собственности на данное имущество;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав собственников помещений владеть, пользоваться и в установленных законодательством пределах распоряжаться общим имуществом в МКД;

- представлять законные интересы собственников помещений в МКД, связанные с управлением общим имуществом в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления;

- обеспечить свободный доступ к информации о своей деятельности по управлению МКД в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным правительством РФ;

- вести реестр членов кооператива в составе и порядке предусмотренном действующим законодательством РФ.

- нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

## 6. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ

6.1. Право быть принятыми в члены кооператива имеют граждане, достигшие возраста 16 лет.

6.2. Членство в Кооперативе и выход из него является добровольным.

6.3. Для вступления в члены кооператива гражданин должен представить в правление кооператива следующие документы:

- заявление;

Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива. Гражданин признается членом кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива.

6.4. При вступлении в члены кооператива собственник помещения уплачивает вступительный взнос.

6.5. Отношения между кооперативом и его членами возникают на основании членства в кооперативе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации. Жилищного кодекса Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов и настоящего устава. К правоотношениям Сторон не применяется Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...», законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей.

6.6. В случае невнесения Пайщиком вступительного взноса, установленного п. 4.15 Договора, в течение 10 (десяти) дней со дня принятия решения о приеме в члены кооператива, Пайщик не считается членом кооператива, в соответствии с ч. 2, ст. 121 Жилищного кодекса РФ, о чем правлением кооператива принимается соответствующее решение.

В том случае, если указанный собственник помещения вновь пожелает вступить в члены кооператива, он обязан подать новое заявление о приеме в члены кооператива в порядке, установленном настоящим Уставом. Правление кооператива вправе отказать в приеме в члены кооператива по мотивам, связанным с аннулированием ранее поданного им заявления о приеме в члены кооператива.

6.7. Членство в Кооперативе собственника помещения прекращается в случаях::

- 1) выхода члена кооператива;
- 2) исключения члена кооператива;
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;

4) ликвидации жилищного кооператива;

5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива, объявления его умершим в установленном порядке

6.7.1 Заявление о выходе члена кооператива подается в правление кооператива, которое подлежит рассмотрению в течение 1 месяца. Решение Правления Кооператива о прекращении членства не требует одобрения общим собранием членов Кооператива.

6.8 Основаниями для исключения из кооператива являются:

6.8.1 неисполнение членом кооператива без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом, договором о членстве в Кооперативе, в том числе в случаях:

- несоблюдение, неисполнение, нарушение устава кооператива;

- несоблюдение, неисполнение, ненадлежащее исполнение решений правления и/или общего собрания членов кооператива;

- грубое нарушение порядка внесения паевых, членских и иных взносов, предусмотренных настоящим уставом. Грубым нарушением порядка внесения паевых и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов, если просрочка составила более 10 дней, или их внесение в неполном размере, - неоднократного (более 2 раз) неисполнения обязанностей члена кооператива, установленных жилищным законодательством или настоящим уставом, повлекших в результате действий (бездействия) члена кооператива невозможность или существенное затруднение осуществления кооперативом своей деятельности;

- создание условий по невозможности осуществления кооперативом своей деятельности или существенного затруднения ее осуществления в результате действий (бездействия) члена кооператива;

- действия (бездействие), наносящие ущерб кооперативу, членам кооператива и собственникам помещений жилого дома, в том числе повлекшие привлечение Кооператива, его должностных лиц к административной ответственности; предъявление исков о взыскании с кооператива денежных средств вне зависимости от правовых оснований подачи такого иска;

- неявки (уклонения) Пайщика без уважительных причин более 1 раза подряд для участия в общих собраниях членов кооператива, если данное бездействие повлекло невозможность принятия решения общим собранием, в том числе по вопросу принятия в члены кооператива (исключения из членов кооператива).

- с момента прекращения права собственности члена кооператива на помещение в МКД, в том числе путем передачи пая другому члену кооператива или третьему лицу.

6.9 Исключенный из членов кооператива может быть вновь принят в члены кооператива на общих основаниях, но не ранее, чем через один год со дня принятия решения об исключении его из членов кооператива.

6.10 Решение об исключении члена кооператива из кооператива, кроме члена правления кооператива, принимается правлением кооператива. Решение об исключении члена Кооператива в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК РФ или уставом жилищного кооператива, принимается общим собранием членов Кооператива.

6.11 Член кооператива является вышедшим (исключенным) из состава кооператива с момента принятия решения Правлением кооператива, общим собранием соответствующего решения, если иное не предусмотрено в решении.

6.12. В случае добровольного выхода или исключения из членов кооператива кооператив возвращает бывшему члену кооператива паевые накопления за вычетом 5% (пяти процентов).

6.13. В случае ликвидации кооператива членство в кооперативе всех членов кооператива прекращается со дня внесения записи о ликвидации кооператива в Единый государственный реестр юридических лиц.

6.14. Наследник члена кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право перед другими

наследниками на вступление в члены кооператива в случае, если у супруга (супруги) наследодателя такое право отсутствует или супруг (супруга) отказался от вступления в члены кооператива.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

7.1. Член Кооператива на основании письменного заявления имеет право:

- предъявлять требования к кооперативу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ- выйти из членов кооператива;
- получать от правления кооператива информацию о деятельности кооператива в порядке и в объеме, которые установлены настоящим уставом, внутренними документами кооператива, обжаловать в судебном порядке решения правления и общего собрания.

7.2. Член кооператива имеет право на основании письменного заявления ознакомиться со следующими документами:

- уставом кооператива, внесенными в устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации кооператива;
- реестром членов кооператива (при наличии согласия членов кооператива на распространение их персональных данных);
- заключениями ревизионной комиссии кооператива;
- протоколами общих собраний членов кооператива, заседаний правления кооператива- документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов кооператива.

7.3. Член кооператива обязан:

- соблюдать гражданское и жилищное законодательство Российской Федерации, положения настоящего устава, условия договора членства в кооперативе, и решения принятые общим собранием членов кооператива, Правлением Кооператива; правила, установленные внутренними документами Кооператива;

- предоставить правлению кооператива достоверные сведения, позволяющие идентифицировать его и осуществлять с ним связь, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД и своевременно информировать правление кооператива об их изменении;

- не производить переоборудование, перепланировку, реконструкцию и иные действия, связанные с изменением проекта предоставленных жилых и нежилых помещений переданных члену кооператива без соответствующих разрешений;

- обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, переданных по акту члену кооператива, находящихся в его собственности;

- соблюдать установленные нормативы и технические требования по содержанию, использованию и реконструкции помещений и объектов инженерной инфраструктуры или их частей без нанесения ущерба общему имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других членов кооператива, собственников;

- возмещать ущерб имуществу других члену кооператива, собственников, либо общему имуществу кооператива, нанесенный им самим, лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения данного собственника;

- компенсировать кооперативу 5% от паенакопления, в соответствии с п. 6.12 настоящего Устава, в случае добровольного выхода или исключения из членов кооператива;

- вносить паевые взносы в размере, сроки и порядке, установленным договором о вступлении в члены кооператива. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие паевые взносы, уплачивают пени в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно;

- уплачивать членские и иные взносы в сроки и порядке, установленные Уставом,

решениями Правления Кооператива, общих собраний членов Кооператива Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие взносы, уплачивают пени в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно;

- использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников, пользующихся данными объектами;

- обеспечить доступ уполномоченным членам кооператива либо третьим лицам (подрядчикам, аварийным службам) в помещения, принадлежащие собственнику, в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, а также восстановления, ремонта или предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу или имуществу любого собственника;

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания помещений и придомовой территории;

- предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

- принимать активное участие в проведении работ по коллективной уборке придомовой территории кооператива («субботник»), дата и время проведения которых определяется правлением. В случае невозможности участия в «субботнике» предоставить заявление в правление и внести компенсацию (в денежной или натуральной форме), установленную Правлением;

- уведомить Правление Кооператива о переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение, о состоявшейся уступке пая в течение 3х рабочих дней со дня наступления события.

7.4. Член кооператива, систематически не исполняющий или ненадлежащим образом исполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями осуществлению деятельности кооператива, может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном законодательством, а также может быть исключен по решению общего собрания членов кооператива из его членов сроком не менее чем на один год.

## **8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ КООПЕРАТИВА**

8.1. Органами управления кооператива являются общее собрание членов кооператива, правление кооператива.

8.2. Руководство текущей деятельностью кооператива осуществляет правление кооператива.

8.3. Органом контроля кооператива является ревизор Либо ревизионная комиссия в составе до 3 человек.

## **9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

9.1. Общее собрание членов Кооператива является высшим органом управления кооператива. Созыв, проведение и принятие решений общего собрания осуществляются в порядке, установленном настоящим уставом и действующим законодательством РФ.

9.2. К компетенции общего собрания относятся:

- внесение изменений в устав кооператива и дополнений к нему или утверждение устава в новой редакции;

- принятие решений о реорганизации или о ликвидации кооператива, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

- одобрение решений правления кооператива о приеме в кооператив новых членов, об исключении из членов кооператива;

- избрание членов правления и ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий;
- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;
- утверждение порядка образования и использования специальных фондов
- принятие решений о страховании имущества кооператива и общего имущества в МКД;
- определение размера вознаграждения членов правления кооператива, в том числе председателя правления;
- принятие Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

## **10. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

10.1. Внеочередное общее собрание членов Кооператива проводится по инициативе Председателя Правления Кооператива, а также по требованию члена кооператива.

10.1.1 Член Кооператива, инициирующий проведение общего собрания, обязан сообщить членам Кооператива о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

10.2. Общее собрание проводится среди членов Кооператива одного строящегося многоквартирного дома.

10.3 Внеочередное общее собрание членов кооператива проводится не позднее 30 дней после получения требования, предусмотренного п. 10.1 Устава. Уведомление о проведении общего собрания членов кооператива размещается: на информационных досках в каждом подъезде не позднее чем за десять дней до даты его проведения по домам, в которых жилые и нежилые помещения переданы по актам членам кооператива и размещается на сайте кооператива. В остальных случаях в указанный срок уведомление о проведении общего собрания членов кооператива размещается на сайте Кооператива, либо направляется некоторым членам кооператива либо их представителям, действующим на основании доверенности, заказным письмом или вручено им под роспись. Персональный состав членов кооператива, присутствие которых необходимо для соблюдения кворума, или их представителей определяет правление кооператива.

В уведомлении о собрании должно быть указано:

- форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

- дата, место, время проведения данного собрания. В случае проведения собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- повестка дня данного собрания;

- порядок (место и время) предварительного ознакомления с информацией, документами и/или материалами, которые будут представлены на данном собрании для принятия решения или утверждения.

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

10.5. Общее собрание членов кооператива правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Кооператива или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Кооператива. Член кооператива вправе участвовать в общем собрании (конференции) членов кооператива как лично, так и через своего представителя, которому членом кооператива выдается доверенность. Один представитель члена кооператива может представлять неограниченное число членов кооператива. Представители членов кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их полномочия. Доверенность, выданная

представителю члена кооператива, должна содержать сведения о члене кооператива и его представителе (фамилия, имя, отчество, место жительства, реквизиты основных документов, удостоверяющих их личность), перечень полномочий представителя члена кооператива и должна быть нотариально удостоверена. Решение собрания считается принятым, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании,

10.6. Общее собрание членов Кооператива ведет председатель правления или иной член Правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа присутствующих членов кооператива.

10.7. В случае, если при проведении общего собрания членов кооператива путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в п. 10.5 настоящего Устава кворума, в дальнейшем принятие решений по вопросам повестки дня общего собрания возлагается на правление кооператива.

10.8. В протоколе общего собрания членов Кооператива по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о члене кооператива, участвующем в голосовании (фио);
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в МКД (при наличии);
- сведения о представителе члена кооператива (фио) и сведения о доверенности (дата, номер выдачи доверенности, фио нотариуса).
- количество голосов, которым обладает член кооператива, пропорциональное его доле в праве общей собственности на общее имущество в этом доме (в случае его ввода в эксплуатацию);
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

10.9. Решение общего собрания членов кооператива, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов кооператива, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

## **11. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА**

11.1. Руководство текущей деятельностью кооператива осуществляется правлением. Правление кооператива вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов кооператива и компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

11.2. Правление кооператива избирается общим собранием из числа членов кооператива на срок не более пяти лет в количестве до 5 человек.

11.3. Правление избирает из своего состава председателя.

11.4. Членом правления кооператива не может являться лицо, с которым кооператив заключил договор управления МКД, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой кооператив заключил указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) кооператива. Член правления не может совмещать свою деятельность в правлении с работой в кооперативе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления кооператива.

11.5. Правление является исполнительным органом кооператива, подотчетным общему собранию членов кооператива.

11.6. В обязанности правления входят:

- обеспечение соблюдения в кооперативе действующего законодательства и требований настоящего устава;
- обеспечение строительства и ввода в эксплуатацию МКД, объектов инженерной инфраструктуры, вспомогательного назначения.

- установление размера взносов для всех членов кооператива, собственников помещений, а также вступительных взносов для членов кооператива;
- контроль за своевременным и обязательным внесением всеми членами кооператива паевых, членских, дополнительных и иных взносов;
- утверждение годовых отчетов о финансовой деятельности;
- формирование состава информации о деятельности кооператива, соблюдение порядка, способа и сроков ее раскрытия, в соответствии с утвержденными внутренними документами;
- заключение договора управления МКД или о найме профессионального управляющего, определении его полномочий и заключении с ним трудового договора;
- утверждают порядок покрытия членами кооператива понесенных кооперативом убытков;
- принятие решения о постройке объектов вспомогательного использования при наличии требований членов кооператива;
- определение расходов доходов кооператива при их наличии;
- определение состава общего имущества;
- принятие решения о продаже объектов инженерной инфраструктуры;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД;
- решение вопроса о заключении с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами кооператива, безвозмездных, т. е. без дополнительного вознаграждения, соглашений (договоров) об их долевом участии в общих расходах на управление домом, содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД и оплату коммунальных и прочих услуг;
- принятие решений о принятии в кооператив новых членов и об исключении из кооператива с последующим рассмотрением этих решений на общем собрании кооператива в порядке и случаях, предусмотренных Уставом;
- ведение реестра членов кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- представительство кооператива;
- наем и увольнение рабочих и специалистов для обслуживания и ремонта общего имущества в МКД и придомовой территории;
- выдача членам кооператива необходимых справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- рассмотрение заявлений и жалоб членов кооператива;
- решение вопроса о возмещении ущерба, причиненного общему имуществу в МКД;
- созыв и организация проведения, как общего собрания членов кооператива так и общего собрания собственников помещений;
- принятие решения о проведении субботника, назначение компенсационной выплаты за неучастие в субботнике, оповещение о времени проведения субботника;
- утверждение внутренних документов Кооператива, регулирующих деятельность Кооператива и его органов
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава и действующего законодательства.

11.7. В период между созывами общих собраний членов кооператива, правление имеет право принимать решения по текущим вопросам, входящим в компетенцию общего собрания, если их решение связано с необходимостью выполнения работ, не терпящих отлагательства, принятия незамедлительных мер, предотвращения нанесения возможного ущерба имуществу кооператива и/или его членов. О принятом решении правление докладывает на очередном общем собрании членов кооператива и отражает принятое решение по этому вопросу в протоколе.

11.8. Очередное заседание правления созывается председателем 11.9. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством

голосов присутствующих на заседании членов правления кооператива. Решение правления оформляется протоколом и подписывается председателем правления и секретарем заседания правления.

## **12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА**

12.1. Председатель правления кооператива является выборным должностным лицом и избирается из числа членов правления на срок не более пяти лет. Председателю правления может выплачиваться вознаграждение, размер которого определяется общим собранием членов Кооператива.

12.2. Председатель правления:

- без доверенности выступает от имени кооператива, подписывает договоры, в том числе агентские договоры по поиску лиц, желающих вступить в члены кооператива, договоры о приеме в члены кооператива, финансовые документы, принимает обязательства, открывает и закрывает счета кооператива в банках, выдает доверенности;

- обеспечивает выполнение решений правления;

- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам кооператива, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

- заключает договоры от имени кооператива;

- совершает сделки;

- организует ведение бухгалтерского и налогового учета и отчетности;

- утверждает штатное расписание кооператива в пределах финансовых средств, предусмотренных в годовой смете доходов и расходов кооператива;

- самостоятельно принимает на работу по трудовым договорам работников и заключает гражданско-правовые договоры с физическими лицами для выполнения уставных задач кооператива;

- без доверенности осуществляет иные юридические действия от имени кооператива на основании решений общего собрания и/или правления кооператива в соответствии с их компетенцией.

12.3. Председатель правления кооператива может иметь заместителей. Заместители председателя правления кооператива назначаются из числа членов правления распоряжением председателя правления кооператива. Один из заместителей председателя правления кооператива наделяется правом исполнять обязанности председателя в его отсутствие.

12.4. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Кооператива или его правлением.

12.5. Председатель правления при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

## **13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) КООПЕРАТИВА**

13.1. Ревизор либо ревизионная комиссия в составе до 3 человек избирается общим собранием членов Кооператива не более чем на три года. Персональный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов кооператива. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

13.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления кооператива, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры (их супруги).

13.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Председатель ревизионной комиссии или ревизор должен иметь экономическое или бухгалтерское образование.

13.4. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным Правлением Кооператива

Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов



кооператива.

13.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим уставом и положением о ревизионной комиссии.

13.6. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проверяет выполнение правлением кооператива и председателем правления решений общих собраний членов кооператива, законность сделок, совершенных правлением от имени кооператива; сохранность имущества кооператива;

- осуществляет ревизии финансово-хозяйственной деятельности кооператива не реже чем один раз в год, а также проводит внеплановые ревизии по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов кооператива либо по требованию большинства членов правления кооператива;

- представляет общему собранию членов кооператива заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива; заключение представляется общему собранию членов кооператива только после ознакомления с ним правления кооператива;

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

- отчитывается перед общим собранием членов кооператива о своей деятельности;

- 13.7. По решению правления кооператива или по инициативе общего собрания членов кооператива для проверки финансово-хозяйственной деятельности кооператива могут быть привлечены независимый аудитор или ревизор.

## **14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА**

14.1. Реорганизация кооператива (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) проводится по решению общего собрания членов кооператива в порядке, который установлен гражданским законодательством.

14.2. По решению общего собрания членов кооператив может быть преобразован в Товарищество собственников жилья.

14.3. Кооператив ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов кооператива в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме или в связи с принятием собственниками помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом, а также по решению суда.

14.4. При ликвидации кооператива имущество, находящееся в его собственности, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами кооператива пропорционально размеру паенакопления.

14.5. 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.