

**У Т В Е Р Ж Д Е Н**  
общим собранием  
членов ЖСК «Альфа»  
Протокол № \_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ 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 (кооператив) «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 Housing Cooperative».
- 1.7. Юридический адрес и место нахождения Кооператива: 117042, 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.

## 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 2.1. **Территория Кооператива** – территория, включающая земельные участки, , искусственные водоемы (Потаповские пруды), принадлежащие Кооперативу на основании права собственности, пользования, сервитута и договоров аренды, включая договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договора аренды земли) № М-06-000378 от 20 января 1994 г., заключенный в

- соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 13 апреля 1993 г. № 344 «О предоставлении в пользование земельного участка на резервной территории Южного Бутово, жилой комплекс «Г» (деревня Потапово) жилищно-строительной ассоциации «Альфа» между Кооперативом и Правительством Москвы, с дополнительными соглашениями, зарегистрированный Управлением Росреестра по Москве 28.12.2015, о чем в ЕГРП сделана запись регистрации за № 77-77/022-77/022/051/2015-158/2, а также соседние земельные участки, на которых находятся Объекты общего пользования и/или Обособленное имущество членов Кооператива;
- 2.2. **Обособленный Земельный участок** – земельный участок, предназначенный для индивидуального или коллективного использования с целью строительства и эксплуатации здания (зданий), находящийся в собственности, аренде, выделенный и закрепленный по договору застройщика, и/или находящийся в ином праве владения и/или пользования, присоединенный к общей коммунальной инфраструктуре Кооператива и расположенный на Территории Кооператива;
- 2.3. **Домовладелец** – член Кооператива или иное лицо, владеющее любыми имущественными правами на обособленный земельный участок и/или любое недвижимое имущество, расположенное на этом участке и присоединенное к общей коммунальной инфраструктуре Кооператива;
- 2.4. **Обособленное имущество Домовладельцев** – обособленный земельный участок и недвижимое имущество, в том числе объекты незавершенного строительства, жилого и нежилого назначения, принадлежащее Домовладельцам на праве собственности и/или ином праве владения и пользования, находящееся на Обособленном земельном участке и присоединенное к общей коммунальной инфраструктуре Кооператива;
- 2.5. **Жилой комплекс** - жилые и нежилые здания и помещения, в том числе объекты незавершенного строительства, и иные строения, сооружения и объекты, включая Объекты общего пользования, Объекты инфраструктуры, и Обособленное имущество Домовладельцев, расположенные на Территории Кооператива;
- 2.6. **Объекты общего пользования** (общая инфраструктура Кооператива) - жилые и нежилые здания и помещения, за исключением Обособленного имущества членов кооператива и иных лиц (пользователей общей инфраструктуры Кооператива), 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 обеспечения жизнедеятельности Жилого комплекса. Объекты общего пользования могут принадлежать Кооперативу на праве собственности, аренды или находится в пользовании Кооператива.
- 2.7. **Коммунальная инфраструктура Кооператива** - Объекты общего пользования, предназначенные для снабжения коммунальными ресурсами Обособленного имущества Домовладельцев, входящего в Жилой комплекс Кооператива.
- 2.8. **Транспортная инфраструктура Кооператива** – Объекты общего пользования, такие как внутренние проезды и парковки с твердым покрытием для автотранспорта; служебный пассажирский автотранспорт; пункты пропуска автотранспорта на Территорию Кооператива;
- 2.9. **Коттедж** – отдельно стоящий жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи, строительство которого выполнено или ведется на Территории Кооператива за счет паевого взноса члена Кооператива либо силами и за счет средств члена Кооператива;

- 2.10. **Таунхаус** – блок (секция, квартира) жилого дома блокированной застройки, состоящий из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, имеющий общие фундамент, стену (общие стены) без проемов с соседним(ми) блоком(ками), расположенный на Обособленном земельном участке, имеющий отдельный выход на территорию земельного участка общего пользования, строительство которого завершено (выполнено) или ведется на Территории Кооператива за счет паевого взноса или средств члена Кооператива;
- 2.11. **Квартира** – структурно обособленное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении в многоквартирном доме, строительство которого выполнено или ведется на Территории Кооператива за счет за счет паевого взноса или средств членов Кооператива;
- 2.12. **Заявитель** – лицо, имеющее намерение вступить в члены Кооператива;
- 2.13. **Интернет-сайт Кооператива** – сайт в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, утвержденный правлением Кооператива в качестве официального сайта Кооператива.
- 2.14. **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 своими силами и/или средствами в строительстве коттеджей, таунхаусов, квартир и последующем совместном управлении и обеспечении эксплуатации Жилого комплекса, владение и пользование Объектами общего пользования. Кооператив непосредственно осуществляет управление, содержание и ремонт Объектов общего пользования, в соответствии с требованием Жилищного кодекса РФ.
- 3.2. Кооператив вправе осуществлять следующие виды деятельности:
- 3.2.1. исполнение функций заказчика по договорам застройщика, подрядчика на выполнение строительно-монтажных работ, технического заказчика и оказание услуг по надзору по строительству жилых и нежилых зданий и помещений, объектов инженерной инфраструктуры и иных объектов для эксплуатации Жилого комплекса;
- 3.2.2. 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;
- 3.2.3. эксплуатация, содержание и ремонт Объектов общего пользования;
- 3.2.4. 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;
- 3.2.5. эксплуатация, содержание и ремонт газораспределительных сетей,

- распределение газообразного топлива по газораспределительным сетям, транспортирование по трубопроводам газа;
- 3.2.6. передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям;
- 3.2.7. приобретение прав на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества и объекты инженерной инфраструктуры в целях эксплуатации Жилого комплекса;
- 3.2.8. организация проведения кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков, относящихся к Территории Кооператива;
- 3.2.9. планировка и обустройство Территории Кооператива, в том числе создание благоприятной экологической обстановки на территории, благоустройство и озеленение Территории Кооператива, поддержание ее в состоянии, отвечающем культурно-эстетическим требованиям;
- 3.2.10. обеспечение согласованного порядка реализации прав членов Кооператива по владению и пользованию Объектами общего пользования;
- 3.2.11. транспортное обслуживание лиц, проживающих на Территории Кооператива;
- 3.2.12. исполнение функций заказчика по договорам на оказание услуг в сфере обеспечения безопасности лиц, проживающих на Территории Кооператива, Обособленного имущества членов Кооператива и Объектов общего пользования;
- 3.2.13. обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния Объектов общего пользования;
- 3.2.14. привлечение вступительных, паевых, целевых, членских и иных дополнительных взносов членов Кооператива;
- 3.2.15. заключение договоров на обслуживание с Домовладельцами, не являющимися членами Кооператива, и взимание платы за содержание, ремонт и обслуживание ~~общей инфраструктуры Жилого комплекса и~~ Объектов общего пользования Кооператива;
- 3.2.16. привлечение кредитов и займов в целях строительства Объектов общего пользования и иных объектов для эксплуатации Жилого комплекса, их содержания ~~Объектов общего пользования (общей инфраструктуры Кооператива)~~, в том числе текущего и капитального ремонта;
- 3.2.17. оказание услуг и выполнение работ для членов Кооператива и Домовладельцев, не являющихся членами Кооператива;
- 3.2.18. представление и защита интересов Кооператива, и 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;
- 3.3. Кооператив имеет право на осуществление в интересах Кооператива и его членов иных видов хозяйственной деятельности, не противоречащих Уставу и не запрещенных законодательством.
- 3.4. 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.
- 3.5. Выполнение работ и оказание услуг членам Кооператива и прочим Домовладельцам осуществляются по ценам и тарифам, устанавливаемым органами управления Кооператива, в пределах их полномочий, самостоятельно,

кроме случаев, предусмотренных законодательством или Уставом.

#### **4. ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА.**

- 4.1. Кооператив имеет в собственности и на иных правах, предусмотренных законодательством, обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, и имущественные права, в том числе:
  - 4.1.1. земельные участки, приобретенные и/или переданные в собственность, земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, переданные Кооперативу на праве аренды, в безвозмездное срочное пользование и на иных основаниях;
  - 4.1.2. Объекты общего пользования;
  - 4.1.3. нежилые и жилые помещения;
  - 4.1.4. автотранспортные средства;
  - 4.1.5. денежные средства, находящиеся на расчетных счетах и в кассе Кооператива;
  - 4.1.6. иное имущество, соответствующее целям деятельности Кооператива.
- 4.2. Имущество Кооператива формируется за счет:
  - 4.2.1. вступительных, членских, паевых, целевых, дополнительных и иных обязательных взносов 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, не запрещенных законодательством доходов и поступлений.

#### **5. ОБЩЕСТВЕННЫЕ И ПАРКОВЫЕ ЗОНЫ КООПЕРАТИВА**

- 4.3. В соответствии с проектом планировки на Территории Кооператива создаются общественные и парковые зоны. Границы и режим пользования общественных и парковых зон определяется проектом благоустройства, разработанным и согласованным в установленном законом порядке.
- 4.4. Лицам, находящимся на Территории Кооператива, 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.
- 4.5. Участки общественных зон Кооператива могут предоставляться лицам, проживающим на Территории Кооператива, во временное возмездное пользование с целью организации автостоянки, индивидуальной детской площадки, палисадника и т.д. Участки общественной зоны предоставляются по решению правления Кооператива при согласии лиц, проживающих на Территории Кооператива, чьи Обособленные земельные участки и/или жилые помещения находятся в непосредственной близости от предоставляемого в пользование участка общественной зоны. При этом, предоставленная в пользование площадь не выделяется в качестве отдельного земельного участка из земельных участков, используемых Кооперативом, и не передается заинтересованному лицу по договору аренды. Расходы за эксплуатацию и содержание такого участка общественной зоны несут лица, проживающие на Территории Кооператива, непосредственно использующие его.
- 4.6. Член Кооператива, использующий участок общественной зоны с согласия правления Кооператива, дополнительно уплачивает Кооперативу сумму

членского взноса, пропорционально площади такого участка, в соответствии со ставкой членского взноса, утвержденной общим собранием членов Кооператива, в сроки, установленные Уставом для оплаты членского взноса.

- 4.7. Домовладелец, не являющийся членом Кооператива, и использующий участок общественной зоны с согласия правления Кооператива, дополнительно уплачивает в бюджет Кооператива сумму ежемесячного платежа пропорционально площади такого участка, в соответствии с утвержденным общим собранием членов Кооператива размером ежемесячного платежа для Домовладельцев, не являющихся членами Кооператива, в сроки, установленные решением правления Кооператива.
- 4.8. Режим и порядок использования парковых зон определяется в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации и г. Москвы, а также решениями органов управления Кооператива.
- 4.9. На территорию парковых зон запрещается въезд автотранспорта и любой мототехники (мотоциклы, мопеды, квадроциклы, снегоходы и т.д.), кроме специализированной техники для проведения уборочных и благоустроительных работ по разрешению правления Кооператива.
- 4.10. По решению общего собрания членов Кооператива в нем могут образовываться специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом.

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

- 5.1. Членами Кооператива могут быть физические лица, достигшие возраста шестнадцати лет, и юридические лица.
- 5.2. Основаниями для вступления в Кооператив являются:
  - 5.2.1. заключение с Кооперативом договора застройщика в отношении земельного участка, свободного от прав других членов Кооператива и незанятого какими-либо сооружениями, в том числе объектами незавершенного строительства;
  - 5.2.2. уступка пая и передача прав по договору застройщика в отношении земельного участка, в том числе в отношении земельного участка с находящимся на нем объектом незавершенного строительства, ранее переданного другому члену Кооператива;
  - 5.2.3. заключение с членом Кооператива договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, договора соинвестирования или аналогичной сделки, предусматривающей право Заявителя на получение в будущем в собственность объекта недвижимого имущества;
  - 5.2.4. государственная регистрация перехода права собственности на объект недвижимого имущества, возведенный на законных основаниях и расположенный на Территории Кооператива;
  - 5.2.5. вступление в наследство умершего члена Кооператива или приобретение прав и обязанностей члена Кооператива в результате реорганизации или ликвидации юридического лица – члена Кооператива.
- 5.3. 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.
- 5.4. Основные документы, представляемые Заявителями:
  - 5.4.1. для физических лиц:
    - 5.4.1.1. копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность, с предъявлением оригинала;
    - 5.4.1.2. по требованию администрации Кооператива нотариальное согласие супруга на

- заклучение договора застройщика либо письменное заявление о том, что заявитель не состоит в браке;
- 5.4.2. для юридических лиц:
- 5.4.2.1. нотариально заверенные копии учредительных документов и документов о государственной регистрации Заявителя в качестве юридического лица и постановки Заявителя на налоговый учет;
- 5.4.2.2. подлинный экземпляр выписки уполномоченного органа из единого государственного реестра юридических лиц, выданной менее тридцати дней назад;
- 5.4.2.3. заверенная 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;
- 5.4.2.4. заверенная печатью и подписью единоличного исполнительного органа Заявителя копия решения органа управления юридического лица об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа Заявителя.
- 5.5. В зависимости от основания приобретения членства Кооператива Заявители обязаны дополнительно представить нижеперечисленные документы.
- 5.5.1. по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2.1 Устава:
- 5.5.1.1. подписанные Заявителем два экземпляра заявления о приеме в члены Кооператива и два экземпляра договора застройщика, составленного Кооперативом.
- 5.5.2. по основаниям, предусмотренным пунктами 5.2.2 и 5.2.3. Устава:
- 5.5.2.1. подписанные Заявителем два экземпляра заявления о приеме в члены Кооператива и два экземпляра договора застройщика, составленного Кооперативом;
- 5.5.2.2. подписанный Заявителем и членом Кооператива акт приема-передачи пая (части пая);
- 5.5.2.3. 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 членов Кооператива
- 5.5.2.4. заявление члена Кооператива-правопредшественника о выходе из Кооператива.
- 5.5.3. по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2.4 Устава:
- 5.5.3.1. 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;
- 5.5.3.2. копию свидетельства о государственной регистрации права, подтверждающего право собственности Заявителя, с предъявлением оригинала;
- 5.5.3.3. 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 членов Кооператива;
- 5.5.3.4. подписанный Заявителем и членом Кооператива проект акта приема-передачи пая (части пая);
- 5.5.3.5. заявление члена Кооператива-правопредшественника о выходе из Кооператива.
- 5.5.4. по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2.5 Устава:
- 5.5.4.1. 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;
- 5.5.4.2. копия свидетельства о праве на наследство с предъявлением оригинала;
- 5.5.4.3. документы, подтверждающие реорганизацию члена Кооператива - юридического лица;
- 5.5.4.4. 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 членов Кооператива.
- 5.6. В случае если строительство на земельном участке полностью завершено и объект(ы) недвижимого имущества введен(ы) в эксплуатацию, правление Кооператива вправе принять решение об отсутствии необходимости заключения договора застройщика с Заявителем. В остальных случаях договор застройщика заключается в обязательном порядке.
- 5.7. Проекты договоров застройщика и актов приема-передачи пая (части пая) подготавливаются Кооперативом.
- 5.8. При передаче пая (части пая), переуступки прав застройщика и иных сделок в отношении земельных участков и/или объектов недвижимого имущества Кооператив не несет ответственности по отношениям и последствиям, возникающим между сторонами сделок.
- 5.9. 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 коммунальных платежей.
- 5.10. В случае принятия положительного решения о приеме Заявителя в члены Кооператива правление Кооператива обязано рассмотреть вопрос о подписании договора застройщика, если его подписание предусмотрено Уставом или решением правления Кооператива, и включить в повестку дня следующего общего собрания членов Кооператива вопрос об утверждении решения правления Кооператива о приеме в члены Кооператива.
- 5.11. С момента принятия правлением Кооператива решения о приеме в члены Кооператива и подписания договора застройщика, если его подписание предусмотрено Уставом или решением правления Кооператива, Заявитель обязан уплачивать вступительные, членские, паевые, целевые и иные взносы, установленные Уставом и общим собранием членов Кооператива.
- 5.12. 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.
- 5.13. В том случае, если два или более Заявителя, не являющихся близкими родственниками, 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.
- 5.14. Заключение членом Кооператива договора застройщика в отношении дополнительного земельного участка и/или приобретение другого завершенного строительством объекта недвижимого имущества влечет за собой обязанность по уплате вступительного взноса за каждый такой участок на общих основаниях.
- 5.15. В случае существенного нарушения Заявителем условий договора застройщика и/или положений Устава, правление Кооператива вправе не включать в повестку

- дня общего собрания членов Кооператива вопрос об утверждении его приема в члены Кооператива.
- 5.16. В случае нарушения Заявителем обязательств по уплате вступительного и/или, паевого взноса, на срок более одного месяца, а также членских взносов, на срок более трех месяцев правление Кооператива вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор застройщика и отменить решение правления Кооператива о приеме в члены Кооператива. Договор застройщика считается расторгнутым с момента принятия соответствующего решения правлением Кооператива. Кооператив обязан в течение пяти рабочих дней направить выписку из протокола правления Кооператива заказным письмом с уведомлением об отмене решения правления Кооператива о принятии в члены Кооператива и о расторжении договора застройщика по адресу Заявителя, указанного в договоре застройщика. В этом случае вступительный и членские взносы не возвращаются, а возврат паевого взноса осуществляются в течение 6 месяцев с момента отмены решения правления Кооператива о приеме в члены Кооператива, при условии получения Кооперативом письменного уведомления бывшего члена Кооператива с указанием реквизитов банковского счета для перечисления суммы возвращаемого паевого взноса.
- 5.17. Членство в Кооперативе возникает после утверждения решения правления Кооператива о приеме Заявителя в члены Кооператива общим собранием членов Кооператива.
- 5.18. В том случае, если новый собственник завершеного строительством объекта недвижимого имущества, расположенного на Территории Кооператива, в течении тридцати дней после государственной регистрации перехода права собственности не обратиться с заявлением о вступлении в члены Кооператива, правление Кооператива направляет указанному лицу требование о заключении договора на обслуживание. Условия договора на обслуживание определяется правлением Кооператива на основании утверждаемого общим собранием членов Кооператива размера ежемесячного платежа для Домовладельцев, не являющихся членами Кооператива.
- 5.19. В случае отказа нового собственника завершеного строительством объекта недвижимого имущества от заключения договора на обслуживание, а также в случае отказа нового владельца объекта незавершенного строительства заключить договор застройщика, Кооператив вправе отключить Обособленное имущество Домовладельца от Коммунальной инфраструктуры Кооператива (водопровод, канализация, электро- и газоснабжение и т.д), а также ограничить и/или запретить пользование Транспортной инфраструктурой кооператива.
- 5.20. До момента подачи заявления о вступлении в члены Кооператива и/или после принятия в члены Кооператива наследник (правопреемник юридического лица) обязаны уплатить задолженность умершего (правопреемника юридического лица) по всем взносам в Кооператив, в том числе образовавшихся с момента смерти (исключения из единого государственного реестра юридических лиц) члена Кооператива.
- 5.21. До момента принятия Заявителя в члены Кооператива правлением Кооператива или до момента заключения договора на обслуживание с Домовладельцем, не являющимся членом Кооператива, правопробретатели или правообладатель (Заявитель или Домовладелец) обязаны уплатить задолженность наследника (правопреемника юридического лица) по всем взносам и платежам в Кооператив, в том числе образовавшихся с момента смерти (исключения из единого государственного реестра юридических лиц) члена Кооператива.
- 5.22. В случае возникновения спорной ситуации между наследниками

(правопреемниками юридических лиц), право на вступление в члены Кооператива устанавливается соглашением между наследниками (правопреемниками) или решением суда.

- 5.23. В отношении Индивидуальных предпринимателей применяется правовой режим, установленных для физических лиц.

## **7. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

- 6.1. Кооператив обязан вести реестр членов Кооператива.
- 6.2. Реестр членов Кооператива должен содержать следующую информацию:
- 6.2.1. фамилия, имя, отчество (при наличии) члена Кооператива - физического лица;
- 6.2.2. паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность члена Кооператива - физического лица;
- 6.2.3. полное наименование члена Кооператива - юридического лица;
- 6.2.4. ОГРН (ИНН) члена Кооператива - российского юридического лица или иные регистрационные данные члена Кооператива - иностранного юридического лица;
- 6.2.5. адрес регистрации по месту жительства (место нахождения) члена Кооператива;
- 6.2.6. адресные ориентиры и площадь земельного участка, предоставленного члену Кооператива, кадастровый номер (при наличии);
- 6.2.7. адресные ориентиры, позволяющие идентифицировать здание или помещение, принадлежащее члену Кооператива.
- 6.3. Реестр членов Кооператива может содержать следующую информацию:
- 6.3.1. реквизиты документа, подтверждающие право собственности (аренды) члена Кооператива на здание, помещение, земельный участок, в случае государственной регистрации права собственности (аренды);
- 6.3.2. адрес для направления почтовой корреспонденции, если он отличается от адреса регистрации по месту жительства (места нахождения);
- 6.3.3. иные сведения и документы.
- 6.4. Основанием для внесения в реестр членов Кооператива записи о принятии нового члена Кооператива являются:
- 6.4.1. утверждение общим собранием членов Кооператива решения правления Кооператива о приеме в члены Кооператива;
- 6.4.2. вступление в силу судебного акта об обязанности Кооператив принять лицо в члены Кооператива;
- 6.4.3. иные основания, предусмотренные Уставом или законодательством.
- 6.5. Основанием для внесения записи об исключении лица из реестра членов Кооператива является:
- 6.5.1. выход члена Кооператива на основании решения правления Кооператива;
- 6.5.2. исключение члена Кооператива на основании решения общего собрания членов Кооператива;
- 6.5.3. ликвидация или реорганизация юридического лица, исключение недействующего юридического лица, подтверждаемые выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, полученной в электронном виде на официальном сайте налогового органа Российской Федерации;
- 6.5.4. смерти или вступление в силу судебного акта об объявлении умершим члена Кооператива, подтверждаемые подлинником или нотариальной заверенной копией соответствующего документа;
- 6.5.5. вступление в силу судебного акта (о признании договора застройщика недействительным, незаключенным, расторгнутым, о прекращении членства в

- Кооперативе, о признании недействительным решения общего собрания членов Кооператива, и т.д.), на основании которого лицо утрачивает статус члена Кооператива;
- 6.5.6. расторжение договора застройщика Кооперативом в одностороннем внесудебном порядке;
  - 6.5.7. выход из членов Кооператива на основании заявления члена Кооператива;
  - 6.5.8. иные основания, предусмотренные Уставом и законодательством.
- 6.6. Член Кооператива обязан своевременно информировать правление Кооператива об изменении сведений о себе, почтовом адресе и о принадлежащем ему объектах недвижимого имущества. В случае несвоевременного информирования об изменении вышеуказанных сведений, Кооператив не несет ответственность за нарушение прав членов Кооператива и связанные с этим убытки.
- 6.7. Реестр членов Кооператива ведется правлением Кооператива в электронной форме.
- 6.8. 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:
- 6.8.1. фамилия, имя, отчество (полное наименование) члена Кооператива;
  - 6.8.2. адрес постоянного проживания (место нахождения) члена Кооператива.

## **7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЧЛЕНСТВА В КООПЕРАТИВЕ**

- 7.1. Членство в Кооперативе прекращается в результате выхода, исключения, смерти, ликвидации, реорганизации члена Кооператива, расторжении договора застройщика Кооперативом в одностороннем внесудебном порядке, переуступке пая, а также в иных случаях, предусмотренном Уставом. Членство в Кооперативе может быть прекращено на основании вступившего в силу судебного акта.
- 7.2. Выход из членов Кооператива осуществляется, в частности, в следующих случаях, которые не являются исчерпывающими:
- 7.2.1. добровольного выхода на основании письменного заявления, поданного в правление Кооператива при отсутствии завершеного строительством объекта недвижимого имущества на Территории Кооператива;
  - 7.2.2. добровольного выхода на основании письменного заявления, поданного в правление Кооператива, при сохранении бывшим членом Кооператива права собственности на завершенным строительством объект недвижимого имущества, расположенного на Территории Кооператива;
  - 7.2.3. добровольного выхода на основании письменного заявления, поданного в правление Кооператива, в связи с приобретением права собственности, долгосрочной аренды либо заключения между членом Кооператива и Кооперативом договора субаренды в отношении земельного участка на Территории Кооператива;
  - 7.2.4. отчуждения объекта недвижимого имущества другому члену Кооператива или третьему лицу;
  - 7.2.5. передачи пая (части пая) другому члену Кооператива или третьему лицу;
  - 7.2.6. передача прав и обязанностей по договору застройщика другому члену Кооператива или третьему лицу;
  - 7.2.7. иные случаи, предусмотренные законом и Уставом, член Кооператива вправе в любое время выйти из Кооператива независимо от согласия других его членов или Кооператива.

- 7.3. 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, предусмотренных пунктами 7.2.3. - 7.2.6. Устава, осуществляется независимо от наличия соответствующего заявления лица, выходящего из членов Кооператива.
- 7.4. Решение правления Кооператива о выходе члена Кооператива или решение общего собрания членов Кооператива об исключении члена Кооператива является основанием прекращения действия договора застройщика независимо от наличия соглашения о прекращении действия договора застройщика.
- 7.5. При расторжении договора застройщика Кооперативом в одностороннем внесудебном порядке, а также в случаях, предусмотренных пунктом 5.16. Устава, вопрос о прекращении членства на правлении Кооператива повторно не рассматривается.
- 7.6. Правление Кооператива вправе включить в повестку дня общего собрания членов Кооператива вопроса об исключении члена Кооператива, в случае:
- 7.11.1. неоднократного (три и более раза) неисполнения обязанностей, установленных законодательством, Уставом и/или решением общего собрания членов Кооператива, повлекшим существенное затруднение осуществления Кооперативом своей деятельности в результате действий (бездействия) члена Кооператива;
- 7.11.2. неоднократного (три и более раза) грубое нарушение Правил проживания;
- 7.11.3. неоднократного (три и более раза) грубое нарушение порядка использования Объектов общего пользования;
- 7.11.4. причинение ущерба Объектов общего пользования на сумму более десяти МРОТ;
- 7.11.5. 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 три месяца;
- 7.11.6. использование Территории Кооператива и расположенного на нем имущества без разрешения правления Кооператива в целях, несвязанных с удовлетворением личных жилищных потребностей;
- 7.11.7. однократного нарушения требований пункта 9.4. Устава
- 7.12. Членство в Кооперативе прекращается в случае:
- 7.13.1. смерти или вступление в силу судебного акта об объявлении гражданина умершим;
- 7.13.2. ликвидации члена Кооператива, реорганизации члена Кооператива, если в результате реорганизации членство в Кооперативе передается иному лицу, участвующему или возникающему при реорганизации;
- 7.13.3. исключение из Единого государственного реестра юридических лиц недействующего юридического лица;
- 7.13.4. вступления в силу судебного акта, в результате принятия которого членство в Кооперативе подлежит прекращению (признание недействительным решений правления Кооператива, решения общего собрания членов Кооператива о приеме в члены Кооператива, признание недействительным или прекращенным договора застройщика, сделки с объектом недвижимого имуществом и т.п.);

- 7.13.5. обращение взыскания на пай или недвижимое имущество члена Кооператива.
- 7.13.6. расторжение договора застройщика Кооперативом в одностороннем внесудебном порядке;
- 7.13.7. иные случаи, предусмотренные законом и Уставом,
- 7.14. Членство в Кооперативе может быть прекращено в случае завершения срока действия договора застройщика, указанного в таком договоре, или в связи с существенным нарушением членом Кооператива установленных договором сроков завершения строительства объекта недвижимости, предусмотренного договором 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.
- 7.15. Члену Кооператива (его наследникам и/или правопреемникам), исключенному из Кооператива или добровольно выходящему из членов Кооператива по любым основаниям, возвращаются денежные средства, уплаченные им в счет оплаты паевого взноса, только при условии освобождения ранее предоставленного земельного участка от любого находящегося на нем имущества и передачи участка Кооперативу. Возврат денежных средств осуществляется в течение трех месяцев с даты прекращения членства в Кооперативе.
- 7.16. Выплата члену Кооператива денежных средств, уплаченных им в счет оплаты паевого взноса производится после полного погашения обязательств 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.
- 7.17. Единственным способом возврата паевого взноса является перечисление безналичных денежных средств на банковский счет члена Кооператива.
- 7.18. 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.
- 7.19. В случае выхода из членов Кооператива, за исключением случаев передачи пая (части пая), или исключения члена Кооператива, не имеющих завершеного строительством объекта недвижимого имущества на Территории Кооператива, бывший член Кооператива обязан своими силами и за свой счет освободить занимаемый им земельный участок от возведенных на нем объектов незавершенного строительства, любых построек, ограждений, сооружений, в том числе подземных, очистить земельный участок от мусора и выполнить земляные работы для выравнивания площади земельного участка. Бывший член Кооператива обязан осуществить действия, указанные в настоящем пункте в течение 30 дней с момента утверждения органами Кооператива выхода или исключения члена Кооператива.
- 7.20. В том случае, если бывший член Кооператива 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 бывшего члена Кооператива.
- 7.21. В случае выхода или исключения члена Кооператива, имеющего Обособленное

имущество члена Кооператива на Территории Кооператива, бывший член Кооператива 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 членов Кооператива о прекращении его членства.

7.22. Прекращение членства в Кооперативе и порядок расчетов с членами Кооператива в случае ликвидации Кооператива осуществляются в порядке, установленном законодательством и Уставом.

## **8. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА. ПЛАТЕЖИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ**

8.1. Вступительный взнос – денежный платеж, вносимый Заявителем или членом Кооператива при вступлении в Кооператив и/или закреплении дополнительных земельных участков,

8.1.1. Размер вноса устанавливается правлением Кооператива.

8.1.2. Взнос уплачивается в сроки, предусмотренные решением правления Кооператива и/или договором застройщика.

8.1.3. Каждое физическое лицо, вступающее в Кооператив, уплачивает вступительный взнос в полном объеме даже в случае, когда несколько физических лиц заключают один договор застройщика в любых долях.

8.1.4. Взнос используется в соответствии с бюджетом Кооператива, утвержденным общим собранием членов кооператива.

8.1.5. Взнос не подлежит возврату при выходе, исключении и/или прекращении членства в Кооперативе.

8.1.6. Заявитель, который не внес в установленном порядке вступительный взнос полностью, не приобретает членство в Кооперативе.

8.2. Паевой взнос – денежный платеж, вносимый членом Заявителем или членом Кооператива в Кооператив и направляемый на финансирование проектирования и строительства Объектов общего пользования кооператива в целях обеспечения домовладений коммунальными ресурсами, транспортной и иной инфраструктурой.

8.2.1. Размер вноса определяется на основании прогнозируемых расходов Кооператива по строительству Объектов общего пользования и устанавливается правлением Кооператива.

8.2.2. Порядок и условия внесения паевого вноса определяются договором застройщика в соответствии с Уставом.

8.2.3. Использование денежных средств паевых взносов утверждается общим собранием членов Кооператива.

8.3. Целевой взнос – платежи, порядок уплаты, размер и цели использования которых определяется общим собранием членов Кооператива.

8.4. Дополнительный взнос – денежные средства, вносимые членом Кооператива для покрытия дополнительных расходов и убытков Кооператива, не предусмотренных в годовой смете расходов. Размер и порядок уплаты вноса определяются общим собранием членов Кооператива

8.5. Членский взнос – ежемесячный взнос, уплачиваемый членом Кооператива и направляемый Кооперативом на административно-хозяйственные расходы, текущий ремонт Объектов общего пользования, затраты по уплате аренды земли, общие коммунальные платежи, содержание административно-хозяйственного аппарата, уборку территории, охрану территории Кооператива, транспортные расходы и иные расходы, связанные с текущей деятельностью

- Кооператива. Размер членских взносов утверждается общим собранием членов Кооператива, в соответствии с Уставом.
- 8.5.1. размер членского взноса определяется как произведение базовой ставки членского взноса на площадь используемого членом Кооператива земельного участка в сотках (100 кв. метров).
  - 8.5.2. базовая ставка членского взноса рассчитывается на основании прогнозируемых затрат на следующий финансовый год и утверждается общим собранием членов Кооператива.
  - 8.5.3. при подсчете размера членского взноса, уплачиваемого владельцами Таунхаусов или Квартир, используется условная площадь земельного участка, которая рассчитывается как сумма фактической площади земельного участка в сотках плюс два, т.е. фактическая площадь земельного участка увеличивается на две сотки.
  - 8.5.4. размер членского взноса владельцев Таунхаусов или Квартир в многоквартирном доме, определяется с учетом пункта 8.5.3. Устава, как произведение базовой ставки членского взноса на условную площадь закрепленного за ними земельного участка в сотках (100 кв. метров).
  - 8.5.5. членский взнос уплачивается ежемесячно с момента принятия правлением Кооператива решения о приеме в члены Кооператива. Членский взнос должен быть оплачен не позднее даты окончания месяца, за который платится этот взнос.
  - 8.5.6. члены Кооператива вправе осуществлять предоплату членских взносов.
  - 8.6. Вступительный, паевой и иные взносы в денежной форме вносятся членами Кооператива на банковский счет Кооператива, указанный на Интернет-сайте Кооператива. Правление Кооператива вправе, но не обязано, оборудовать кассу для приема платежей.
  - 8.7. Датой уплаты взноса является дата поступления денежных средств на банковский счет Кооператива.
  - 8.8. Член Кооператива, использующий с разрешения правления Кооператива Территорию Кооператива и расположенное на нем имущество в целях, не связанных с удовлетворением личных жилищных потребностей, ~~в коммерческих целях, таких как аренда,~~ обязан помимо ежемесячного членского взноса ежемесячно уплачивать Кооперативу сумму в размере, установленном правлением Кооператива, но не менее действующего для данного домовладения ежемесячного членского взноса. Кооператив ежемесячно выставляет такому члену Кооператива дополнительный счет на оплату за дополнительные услуги и использование инфраструктуры Кооператива. Счет должен быть оплачен в сроки и на условиях оплаты ежемесячного членского взноса.
  - 8.9. Не являющийся членом Кооператива Домовладелец, использующий с разрешения правления Кооператива Территорию Кооператива и/или расположенное на нем имущество в целях, не связанных с удовлетворением личных жилищных потребностей, ~~в коммерческих целях, таких как аренда,~~ обязан помимо ежемесячного платежа по договору на обслуживание, ежемесячно уплачивать Кооперативу сумму в размере, установленном правлением Кооператива, но не менее действующего для данного домовладения ежемесячного платежа по договору. Кооператив ежемесячно выставляет такому Домовладельцу дополнительный счет на оплату за дополнительные услуги инфраструктуры Кооператива. Счет должен быть оплачен в сроки и на условиях оплаты ежемесячного платежа по договору на обслуживание. Заключение дополнительного соглашения к договору на обслуживание не требуется.
  - 8.10. Достаточным основанием для подтверждения факта использования Территории

Кооператива и/или расположенного на нем имущества в целях, не связанных с удовлетворением личных жилищных потребностей, является акт, составленный администрацией Кооператива и утвержденный правлением Кооператива.

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

- 9.1. Член Кооператива имеет право:
- 9.1.1. участвовать в управлении Кооперативом как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия;
  - 9.1.2. избирать и быть избранным в управляющие и контрольные органы Кооператива;
  - 9.1.3. осуществлять строительство, реконструкцию, перепланировку и переустройство жилых и нежилых помещений в Жилом комплексе, принадлежащих ему на праве собственности, в соответствии с проектом застройки Жилого комплекса;
  - 9.1.4. приобретать право собственности на Обособленное имущество члена Кооператива в случае полной выплаты паевого взноса и соблюдения условий договора застройщика;
  - 9.1.5. 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;
  - 9.1.6. отчуждать и завещать Обособленное имущество члена Кооператива, пай (часть пая), права и обязанности по договору застройщика, с соблюдением требований Устава и договора застройщика;
  - 9.1.7. пользоваться всеми услугами, предоставляемыми Кооперативом членам Кооператива при условии соблюдения требований Устава, Правил проживания и договора застройщика;
  - 9.1.8. получать информацию и копии документов, предусмотренные Уставом, и непосредственно затрагивающие права и законные интересы члена Кооператива;
  - 9.1.9. получать часть имущества Кооператива, кроме его неделимого фонда, в случае его ликвидации.
- 9.2. Член Кооператива обязан:
- 9.2.1. своевременно и в полном объеме вносить вступительный, паевой, членский и иные взносы в соответствии с Уставом и решениями органов управления Кооператива.
  - 9.2.2. выполнять требования Устава, решений общего собрания членов Кооператива и правления Кооператива, Правил проживания;
  - 9.2.3. использовать Объекты общего пользования по их назначению в соответствии с Уставом и законодательством с учетом установленных ограничений.
  - 9.2.4. соблюдать правила пользования общественными и парковыми зонами;
  - 9.2.5. соблюдать требования природоохранного законодательства, бережно относиться к зеленым насаждениям и водным ресурсам;
  - 9.2.6. содержать Обособленное имущество члена Кооператива в надлежащем техническом состоянии и осуществлять их капитальный и текущий ремонт.
  - 9.2.7. содержать в надлежащем состоянии земельный участок, находящийся в пользовании члена Кооператива;
  - 9.2.8. при проведении строительных, строительного-монтажных, ремонтных и земляных работ на земельном участке, переданном в его пользование, соблюдать градостроительные, экологические, санитарные, противопожарные требования, установленные федеральным законодательством и нормативно-правовыми актами города Москвы;
  - 9.2.9. соблюдать сроки осуществления строительства;
  - 9.2.10. в соответствии с и другими установленными законодательством требованиями,

- 9.2.11. не препятствовать осуществлению прав и обязанностей другими членами Кооператива и органами Кооператива;
- 9.2.12. принимать все необходимые меры по предотвращению причинения ущерба Объектам общего пользования;
- 9.2.13. обеспечить доступ к Объектам общего пользования, находящимся на земельных участках, принадлежащих члену Кооператива, в случае необходимости проведения работ по поддержанию их в надлежащем техническом состоянии или необходимости их восстановления, или предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен Объекту общего пользования.
- 9.3. Неиспользование Обособленного имущества члена Кооператива либо отказ от использования Объектов общего пользования, не являются основанием для освобождения члена Кооператива полностью или частично от уплаты членских взносов или от участия в общих расходах на содержание и ремонт имущества Кооператива.
- 9.4. Член Кооператива не вправе создавать на Территории Кооператива гостиницы, хостелы, дома отдыха, санатории и иные коммерческие объекты для постоянного или временного проживания (нахождения) физических или юридических лиц, не являющихся членами Кооператива.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ**

- 10.1. 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 и Правил проживания член Кооператива может быть исключен из Кооператива в порядке, предусмотренном Уставом.
- 10.2. В случае нарушения обязательств по внесению паевых взносов член Кооператива уплачивает в пользу Кооператива пени из расчета 0,1 % от суммы неисполненных денежных обязательств за каждый день просрочки. Неустойка за нарушение обязательства по внесению паевых взносов начисляется со дня, следующего за днем, установленным для внесения паевых взносов, по день уплаты этих взносов членом Кооператива в полном объеме.
- 10.3. В случае нарушения обязательств по оплате членских взносов и/или неполной их уплаты член Кооператива уплачивает в пользу Кооператива пени в размере 0,1 % от просроченной суммы взноса за каждый день просрочки. В случае неуплаты или уплаты в неполном объеме членом Кооператива членского взноса и пени Кооператив вправе обратиться в суд с иском о принудительном их взыскании.
- 10.4. В случае нарушения обязательств по уплате платежей за пользование участками общественных зон и/или неполной их оплаты лицо, допустившее указанное нарушение, уплачивает в пользу Кооператива пени из расчета 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки. В случае неуплаты или уплаты в неполном объеме членом Кооператива членского взноса и пени Кооператив вправе обратиться в суд с иском о принудительном их взыскании.
- 10.5. В том случае если просрочка обязательств по оплате любого из взносов превысит три месяца администрация Кооператива вправе приостановить или ограничить оказание услуг члену Кооператива (услуги административного аппарата, охраны, эксплуатационных и инженерно-строительных служб, Транспортной и Коммунальной инфраструктуры) до момента погашения задолженности в полном объеме. Приостановление оказания услуг не освобождает члена Кооператива от обязанности оплачивать членские взносы за

- все время нахождения в статусе члена Кооператива.
- 10.6. В случае если просрочка обязательств по оплате любого из взносов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом. 5.16 настоящего Устава, превысит шесть месяцев правление Кооператива вправе включить в повестку дня следующего общего собрания членов Кооператива вопрос об исключении неплательщика из членов Кооператива.
- 10.7. В случае нарушения членом Кооператива Правил проживания, режима и правил общественными и парковыми зонами, нарушение правил пользования, эксплуатации или причинения ущерба Объектам общего пользования, член Кооператива обязан уплатить Кооперативу штраф в размере пятидесяти минимальных размеров оплаты труда. Штраф налагается на основании решения правления Кооператива. Оплата штрафа не освобождает члена Кооператива от возмещения Кооперативу убытков.
- 10.8. В случае нарушения членом Кооператива градостроительных, строительных, санитарных, экологических норм и правил, правил землепользования, организация членом Кооператива массового временного проживания на Территории Кооператива лиц, не являющихся членами Кооператива, несогласование изменений проектной документации, администрация Кооператива вправе отключить домовладение от Коммунальной инфраструктуры Кооператива 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.).
- 10.9. 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.
- 10.10. В случае нарушения требований пункта 9.4. Устава, а также в случае грубого нарушения требований Устава, выразившегося в отказе от выполнения обязательств, возникших в связи использованием Территории Кооператива и/или расположенного на нем имущества в целях, несвязанных с удовлетворением личных жилищных потребностей, Кооператив вправе исключить виновное лицо из членов Кооператива, в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть заключенные с ним договоры, отключить от Коммунальной инфраструктуры, запретить или ограничить пользование Транспортной инфраструктуры, а также применить иные меры ответственности, предусмотренные законодательством и Уставом.

## **11. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА**

- 11.1. Для реализации уставных целей, задач и предмета деятельности Кооператив имеет право:
- 11.1.1. 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;
- 11.1.2. осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку это содействует достижению целей, для которых Кооператив создан, и не противоречит

- законодательству;
- 11.1.3. выполнять работы и оказывать услуги для членов Кооператива и Домовладельцев, не являющихся членами Кооператива;
  - 11.1.4. иметь в собственности движимое и недвижимое имущество, в том числе служебную, жилую площадь и использовать ее для размещения сотрудников и подрядчиков Кооператива;
  - 11.1.5. получать в пользование либо приобретать земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
  - 11.1.6. отчуждать и передавать во временное пользование имущество и имущественные права Кооператива в порядке и на условиях, предусмотренных Уставом и законодательством;
  - 11.1.7. передавать в установленном порядке на баланс соответствующих предприятий коммунального хозяйства и связи электросети, сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газовую сеть и оборудование, а также телефонные кабельные линии для обслуживания этими предприятиями;
  - 11.1.8. выступать заказчиком кадастровых работ на Территории Кооператива;
  - 11.1.9. открывать расчетные и иные счета в банках;
  - 11.1.10. требовать от членов Кооператива соблюдения требований Устава;
  - 11.1.11. требовать от членов Кооператива и Домовладельцев, не являющихся членами Кооператива, соблюдения Правил проживания;
  - 11.1.12. контролировать использование общественных и парковых территорий, включая право запрета и воспрепятствования их ненадлежащего использования;
  - 11.1.13. контролировать соблюдение градостроительных, строительных, экологических норм при проведении строительных, земляных работ и работ по благоустройству на Территории Кооператива, включая право запрета проведения указанных работ;
  - 11.1.14. осуществлять сбор взносов, предусмотренных Уставом, и решениями органов управления Кооператива;
  - 11.1.15. осуществлять сбор с Домовладельцев, не являющихся членами Кооператива, платежей за содержание, ремонт и обслуживание общей инфраструктуры Кооператива;
  - 11.1.16. 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;
  - 11.1.17. 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;
  - 11.1.18. использовать в порядке, установленном действующим законодательством, средства государственного и муниципального целевого финансирования, а также средства общественных и иных организаций и объединений, иных лиц;
  - 11.1.19. создавать и использовать резервный и иные необходимые для обеспечения деятельности Кооператива фонды;
  - 11.1.20. содержать штат сотрудников Кооператива, структура и численность которого обусловлены задачами Кооператива;
  - 11.1.21. принимать в отношении членов Кооператива меры гражданско-правовой

- ответственности за нарушение условий внесения взносов, оплаты за предоставленные услуги и выполненные работы, причинение убытков Кооперативу;
- 11.1.22. 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 на Территории Кооператива;
- 11.1.23. пресекать использование Территории Кооператива и/или расположенного на нем имущества в целях, несвязанных с удовлетворением личных жилищных потребностей, без разрешения правления Кооператива;
- 11.1.24. обращаться с иском в суд о взыскании с членов убытков, причиненных Кооперативу и его членам;
- 11.1.25. обжаловать в решения, действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, затрагивающие интересы Кооператива и его членов;
- 11.1.26. в соответствии с действующим законодательством вступать в союзы и ассоциации, участвовать в деятельности некоммерческих организаций и иных организаций.
- 11.2. Кооператив обязан:
- 11.3.1. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Кооператива;
- 11.3.2. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава на Территории Кооператива;
- 11.3.3. организовывать управление и обслуживание Жилого комплекса;
- 11.3.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Объектов общего пользования и Жилого комплекса;
- 11.3.5. в соответствии с требованиями законодательства, в том числе на основании решения общего собрания членов Кооператива, в установленном порядке реконструировать и модернизировать Объекты общего пользования;
- 11.3.6. 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;
- 11.3.7. устанавливать ограждение Территории Кооператива с соблюдением контрольно-пропускного режима прохода и проезда на Территорию Кооператива.
- 11.4. Кооператив не вправе:
- 11.4.1. выдавать займы физическим или юридическим лицам;
- 11.4.2. дарить имущество Кооператива, за исключением случаев передачи Объектов общего пользования в государственную или муниципальную собственность;
- 11.4.3. выступать поручителем своих членов и третьих лиц, а также каким-либо иным способом обеспечивать исполнение обязательств указанными лицами.
- 12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВОМ**
- 12.1. Органами управления Кооператива являются:
- 12.1.1. Общее собрание членов Кооператива;
- 12.1.2. Правление Кооператива;
- 12.1.3. Председатель правления Кооператива.

13. **ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА (ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ)**
- 13.1. Высшим органом управления Кооператива является общее собрание членов Кооператива (общее собрание).
- 13.2. 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 членов Кооператива являются внеочередными.
- 13.3. **Компетенция общего собрания**
- 13.3.1. утверждение Устава Кооператива, внесение изменений и дополнений в Устав Кооператива или утверждение Устава Кооператива в новой редакции;
- 13.3.2. принятие решения о реорганизации или ликвидации Кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 13.3.3. утверждение годового отчета правления Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;
- 13.3.4. утверждение годового бюджета (сметы расходов и доходов) Кооператива;
- 13.3.5. утверждение размера ежемесячных членских взносов для членов Кооператива;
- 13.3.6. утверждение минимального размера ежемесячного платежа в Кооператив за содержание, ремонт и обслуживание Объектами общего пользования для лиц, не являющихся членами Кооператива;
- 13.3.7. утверждение отчетов ревизионной комиссии Кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива по итогам отчетного года;
- 13.3.8. утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива по итогам отчетного года;
- 13.3.9. избрание и прекращение в том числе досрочное, полномочий счетной комиссии Кооператива или ее отдельных членов;
- 13.3.10. избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий правления Кооператива или его отдельных членов;
- 13.3.11. избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий ревизионной комиссии Кооператива или ее отдельных членов;
- 13.3.12. утверждение решений правления Кооператива о приеме в члены Кооператива; общее собрание членов Кооператива не вправе отказать заявителю в приеме в члены Кооператива при отсутствии каких-либо нарушений, допущенных заявителем, при вступлении в Кооператив;
- 13.3.13. исключение членов Кооператива;
- 13.3.14. одобрение сделок, связанных с отчуждением или возможностью отчуждения Кооперативом Объектов общего пользования, за исключением случаев передачи имущественных прав, магистральных сетей коммунальной, инженерной и энергетической инфраструктуры во владение, пользование и распоряжение городу Москве, а также случаев изъятия имущества для государственных и/или муниципальных нужд;
- 13.3.15. принятие решения о внесении целевого взноса, утверждение его размера и сроков внесения и направлениях его использования;
- 13.3.16. утверждение порядка покрытия членами Кооператива понесенных им убытков;
- 13.3.17. утверждение внутренних документов, регулирующих порядок подготовки, созыва и проведения общих собраний членов Кооператива;
- 13.3.18. иные вопросы, прямо предусмотренные законодательством РФ

- 13.3.19. На годовом общем собрании членов Кооператива должны решаться вопросы, предусмотренные Уставом, а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания членов Кооператива.
- 13.4. Порядок голосования на общем собрании**
- 13.4.1. Решение общего собрания по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством членов Кооператива, принимающих участие в общем собрании, за исключением вопросов, которые указаны в пунктах 12.4.1. и 12.4.2. Устава, решения по которым принимаются тремя четвертями членов Кооператива, принимающих участие в общем.
- 13.4.2. Каждый член Кооператива имеет на общем собрании один голос. В случае если объект недвижимости 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 членов Кооператива.
- 13.4.3. В случае если члену Кооператива принадлежит на праве собственности несколько объектов недвижимости либо в соответствии с договором(ами) застройщика члену Кооператива переданы в пользование несколько земельных участков, то он (член Кооператива) имеет один голос.
- 13.5. Представители членов кооператива на общем собрании**
- 13.5.1. Член Кооператива вправе участвовать в общем собрании как лично, так и через своего представителя, которому членом Кооператива выдается доверенность. На общем собрании членов Кооператива интересы члена Кооператива может представлять один представитель. На общем собрании членов Кооператива одно лицо может представлять интересы неограниченного количества членов Кооператива.
- 13.5.2. 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.
- 13.6. Формы проведения Общего собрания**
- 13.6.1. Форма очного голосования - проведение членами Кооператива совместного очного обсуждения и принятия решений по вопросам повестки дня;
- 13.6.2. Форма заочного голосования – проведение голосования по вопросам повестки дня опросным путем;
- 13.6.3. Форма очно-заочного голосования - проведение членами Кооператива совместного очного обсуждения и принятия решений по вопросам повестки дня и заочного голосования опросным путем.
- 13.7. Созыв, проведение и утверждение повестки дня общего собрания**
- 13.7.1. Созыв, проведение и утверждение повестки дня годового общего собрания осуществляются Правлением Кооператива.
- 13.7.2. 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

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 принадлежащих им объектов недвижимого имущества на территории Жилого комплекса), а также должно быть подписано всеми членами Кооператива, обращающихся с таким предложением.

- 13.7.3. 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:
  - 13.7.3.1. членами Кооператива не соблюдены сроки, установленные Уставом;
  - 13.7.3.2. количество членов Кооператива оставляет менее десяти процентов от общего количества членов Кооператива;
  - 13.7.3.3. предложение не соответствует положениям законодательства и/или Устава.
- 13.7.4. Ответ направляется в течение пяти рабочих дней после заседания правления Кооператива в адрес члена Кооператива, первым подписавшим такое предложение.

13.8.

13.9.

**13.9.1.**

**13.9.2.**

**13.9.3.**

13.10. **Внеочередное общее собрание членов Кооператива**

- 13.10.1. Внеочередное общее собрание членов Кооператива созывается по инициативе правления Кооператива, по требованию ревизионной комиссии Кооператива или по требованию членов Кооператива, составляющих не менее десяти процентов общего числа членов Кооператива.
- 13.10.2. Требования о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива подается в письменном виде в правление Кооператива. Если требование о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива 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 принадлежащих им объектов недвижимого имущества на территории Жилого комплекса), а также должно быть подписано всеми членами Кооператива, обращающихся с таким требованием.
- 13.10.3. Правление Кооператива должно принять решение о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива или об отказе в его созыве в течении десяти рабочих дней с момента поступления требования. Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива может быть принято правлением Кооператива в случае, если:
  - 13.10.3.1. требование о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива предъявлено членами Кооператива, количество которых составляет менее десяти процентов от общего числа членов Кооператива;
  - 13.10.3.2. требование не соответствует положениям законодательства и/или Устава.
- 13.10.4. Ответ направляется в течение пяти рабочих дней после заседания правления

- Кооператива в адрес члена Кооператива, первым подписавшим такое требование.
- 13.10.5. Правление Кооператива вправе внести дополнительные вопросы в повестку дня внеочередного общего собрания членов Кооператива, созываемого по требованию ревизионной комиссии Кооператива либо по требованию членов Кооператива.
- 13.10.6. Внеочередное общее собрание членов Кооператива должно быть проведено правлением Кооператива в течение пятидесяти календарных дней со дня заседания правления Кооператива, рассматривавшего требование.
- 13.11. **Информационные материалы, подлежащие предоставлению членам Кооператива при подготовке общего собрания**
- 13.11.1. годовой отчет правления Кооператива, годовая бухгалтерская отчетность, годовой бюджет (смета расходов и доходов) Кооператива;
- 13.11.2. отчет ревизионной комиссии Кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива по итогам отчетного года;
- 13.11.3. аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива по итогам отчетного года;
- 13.11.4. сведения о кандидате (кандидатах) в члены правления Кооператива и ревизионную комиссию Кооператива;
- 13.11.5. проект вносимых в Устав Кооператива изменений или проект Устава Кооператива в новой редакции;
- 13.11.6. проекты внутренних документов Кооператива, подлежащие утверждению общим собранием членов Кооператива;
- 13.11.7. форма бюллетеня для голосования на общем собрании Кооператива.
- 13.11.7.1. Форма и текст бюллетеня для голосования утверждается правлением Кооператива. Бюллетень для голосования должен содержать сведения о лице, участвующем в голосовании (это требование пункта 5.1. ст. 48 ЖК РФ, иначе можно оспорить собрание).
- 13.11.8. Правление Кооператива вправе предоставить иные документы по вопросам повестки дня общего собрания.
- 13.12. **Сообщение о созыве общего собрания**
- 13.12.1. Сообщение о созыве общего собрания членов Кооператива доводится до членов Кооператива путем направления заказных писем или вручением сообщения под роспись.
- 13.12.2. Сообщение о проведении общего собрания членов Кооператива публикуется на интернет-сайте Кооператива, размещается на въезде на территорию Жилого комплекса и может быть направлено на электронную почту членов Кооператива.
- 13.12.3. В сообщении о проведении общего собрания членов Кооператива указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения общего собрания, место и время регистрации и проведения собрания, повестка дня, порядок ознакомления с информацией или материалами, подлежащими предоставлению членам Кооператива.
- 13.12.4. В сообщении о проведении собрания в заочной форме дополнительно указывается дата окончания приема бюллетеней для голосования, почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени для голосования, а также порядок и место передачи заполненных бюллетеней для голосования нарочно в правление Кооператива.
- 13.12.5. В сообщении о проведении собрания в очно-заочной форме дополнительно указывается дата проведения очного обсуждения вопросов повестки дня и

принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

13.12.6. К сообщению о проведении собрания в заочной и очно-заочной форме прикладывается бюллетень для голосования.

### 13.13. **Сроки направления сообщений о созыве общего собрания**

13.13.1.1. При проведении общего собрания в очной форме сообщение направляется в срок не позднее десяти календарных дней до даты проведения общего собрания.

13.13.1.2. При проведении общего собрания в заочной форме сообщение направляется в срок не позднее тридцати календарных дней до даты окончания приема заполненных бюллетеней для голосования.

13.13.1.3. При проведении общего собрания в очно-заочной форме сообщение направляется в срок не позднее тридцати календарных дней до даты окончания приема заполненных бюллетеней для голосования и не позднее десяти 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 членов Кооператива в очно-заочной форме в адрес членов Кооператива, не принявших в участие в голосовании.

### 13.14. **Порядок проведения общего собрания**

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

13.14.2. Общее собрание членов Кооператива является правомочным, если в нем приняло участие более половины членов Кооператива.

13.14.3. Председательствующим общего собрания членов Кооператива, является председатель правления Кооператива или его заместитель. В случае их отсутствия правление Кооператива назначает председательствующим одного из членов правления Кооператива. Председательствующий самостоятельно назначает секретаря общего собрания членов Кооператива.

13.14.4. В случае отсутствия кворума на общем собрании членов Кооператива правление Кооператива вправе созвать повторное собрание членов Кооператива.

#### 13.14.5. **В случае проведения общего собрания в заочной форме:**

13.14.5.1. Правление Кооператива направляет каждому члену Кооператива сообщение и бюллетени для голосования.

13.14.5.2. Датой проведения общего собрания является дата окончания приема бюллетеней для голосования.

#### 13.14.6. **В случае проведения общего собрания в очно-заочной форме:**

13.14.6.1. Правление Кооператива устанавливает место, дату, время регистрации, время проведения очного обсуждения и голосования по вопросам повестки дня, а также дату окончания приема заполненных бюллетеней для голосования.

13.14.6.2. 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.

13.14.6.3. 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.

13.14.6.4. 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.

**13.15. Регистрация участников общего собрания**

- 13.15.1. Регистрация участников общего собрания членов Кооператива, проводимого в любой форме, получение и сбор бюллетеней для голосования возлагаются на регистрационную комиссию Кооператива.
- 13.15.2. Регистрационная комиссия Кооператива избирается правлением Кооператива.
- 13.15.3. Количественный состав регистрационной комиссии Кооператива определяется правлением Кооператива.
- 13.15.4. Членами регистрационной комиссии Кооператива могут быть члены Кооператива и иные лица.
- 13.15.5. При проведении общего собрания членов Кооператива 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.

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

- 13.16.1. Подведение итогов голосования на общих собраниях членов Кооператива, составление протокола об итогах голосования осуществляется счетной комиссией Кооператива.
- 13.16.2. Члены счетной комиссии Кооператива избираются общим собранием членов Кооператива 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.
- 13.16.3. Решения общего собрания членов Кооператива оформляются протоколом, изготавливаемым в течение десяти календарных дней с момента закрытия общего собрания членов Кооператива. Протокол подписывается председательствующим и секретарем общего собрания членов Кооператива.
- 13.16.4. Итоги голосования по вопросам повестки дня доводятся до сведения членов Кооператива путем их размещения на интернет-сайте Кооператива.

**13.17. Решения общего собрания.**

- 13.17.1. Решения общего собрания членов Кооператива, 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 членов Кооператива.
- 13.17.2. Член Кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Кооператива 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 членов Кооператива.

**14. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КООПЕРАТИВА**

- 14.1. Правление Кооператива осуществляет общее руководство текущей деятельностью Кооператива и подотчетно общему собранию членов Кооператива. Правление Кооператива избирается общим собранием членов Кооператива из числа членов Кооператива. Членом правления Кооператива может быть представитель юридического лица – члена Кооператива.
- 14.2. Количественный состав членов правления Кооператива не может быть менее семи и более пятнадцати членов.
- 14.3. Правление Кооператива избирается сроком на четыре года. Лица, избранные в состав правления Кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз.
- 14.4. В том случае, если до истечения срока полномочий правления Кооператива, годовое общее собрание членов Кооператива не было проведено, полномочия правления Кооператива продлеваются до даты проведения повторного или следующего годового общего собрания членов Кооператива, но не более чем на 12 месяцев.
- 14.5. 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 правомочными, если в его составе продолжают работать более половины от ранее избранного состава правления Кооператива, но не менее 7 членов.
- 14.6. В случае выхода из состава правления Кооператива более половины его членов, оставшиеся члены правления Кооператива обязаны созвать общее собрание членов Кооператива. В этом случае срок полномочий нового состава правления Кооператива исчисляется с момента принятия решения общим собранием членов Кооператива.
- 14.7. Выход члена правления Кооператива из членов Кооператива влечет за собой прекращение полномочий члена правления Кооператива.
- 14.8. Член правления Кооператива может совмещать свою деятельность в правлении Кооператива с деятельностью в администрации Кооператива или в иной организации.
- 14.9. 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.
- 14.10. По решению правления Кооператива члену правления Кооператива могут быть компенсированы расходы, связанные с исполнением им функций члена правления Кооператива.
- 14.11. 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.
- 14.12. 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 храниться 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.

- 14.13. Решения правления Кооператива обязательны для исполнения всеми членами Кооператива.
- 14.14. 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 в результате исполнения решения ему причинен материальный ущерб.
- 14.15. Справки и выписки из реестра членов Кооператива, выдаваемые правлением Кооператива, подписываются председателем правления Кооператива.
- 14.16. 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 членов Кооператива, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Кооператива, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 14.17. 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.
- 14.18. **Компетенция правления Кооператива:**
  - 14.18.1. руководство финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива;
  - 14.18.2. созыв, организация и проведение общих собраний членов Кооператива;
  - 14.18.3. подготовка годового отчета правления Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива, выносимого на утверждение общего собрания членов Кооператива;
  - 14.18.4. подготовка проекта бюджета (сметы расходов и доходов) Кооператива на следующий финансовый год, выносимого на утверждение общего собрания членов Кооператива;
  - 14.18.5. предварительное утверждение ежегодного аудиторского заключения;
  - 14.18.6. утверждение аудитора Кооператива и условий договора с ним, а также принятие решения о расторжении такого договора;
  - 14.18.7. избрание из своего состава председателя правления Кооператива, его заместителя, досрочное прекращение их полномочий;
  - 14.18.8. обеспечение исполнения решений общего собрания членов Кооператива;
  - 14.18.9. устранение замечаний ревизионной комиссии Кооператива;

- 14.18.10. определение порядка расходования денежных средств Кооператива, в соответствии с бюджетом (сметой расходов и доходов), утвержденного общим собранием членов Кооператива;
  - 14.18.11. контроль за своевременным внесением членами Кооператива установленных взносов и платежей;
  - 14.18.12. принятие решений о предоставлении членам Кооператива рассрочки по уплате взносов при наличии уважительных причин;
  - 14.18.13. предварительное рассмотрение заявлений о приеме в члены Кооператива, а также заявлений о выходе из него;
  - 14.18.14. принятие решений о заключении и досрочном расторжении договоров застройщика, в том числе в одностороннем внесудебном порядке, согласно их условиям, контроль за их исполнением;
  - 14.18.15. утверждение перехода пая (паенакоплений) и прав застройки от членов Кооператива в пользу иных лиц;
  - 14.18.16. принятие решения и выдача документов, необходимых для оформления права собственности на Коттеджи, Таунхаусы, Квартиры и иные здания в пользу члена Кооператива после исполнения последним всех обязательств перед Кооперативом, а также для оформления права собственности или аренды земельного участка с государственными и муниципальными органами города Москвы;
  - 14.18.17. утверждение штатного расписания Кооператива и правил внутреннего трудового распорядка;
  - 14.18.18. рассмотрение жалоб членов Кооператива;
  - 14.18.19. утверждение размера вступительного и паевого взносов;
  - 14.18.20. иные вопросы, предусмотренные законодательством и Уставом, и не отнесенные к исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива.
- 14.19. **Компетенция Председателя правления Кооператива:**
- 14.19.1. председательствует на заседаниях правления Кооператива и обеспечивает выполнение решений правления Кооператива;
  - 14.19.2. без доверенности действует от имени Кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки, выдает доверенности на право представления интересов Кооператива;
  - 14.19.3. открывает счета в банках и иных кредитных учреждениях, подписывает финансовые документы;
  - 14.19.4. заключает трудовые договоры (контракты), принимает на работу и увольняет работников Кооператива;
  - 14.19.5. заверяет доверенности членов Кооператива, выданные ими своим представителям на участие в общем собрании членов Кооператива;
  - 14.19.6. в пределах своей компетенции издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми членами Кооператива;
  - 14.19.7. 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;
  - 14.19.8. организует ведение реестра членов Кооператива и контроль за осуществлением бухгалтерского учета и организацией делопроизводства;
  - 14.19.9. распоряжается печатью Кооператива;
  - 14.19.10. составляет штатное расписание Кооператива с условиями оплаты работы сотрудников и правила внутреннего трудового распорядка
  - 14.19.11. осуществляет иные полномочия, связанные с деятельностью Кооператива, не

отнесенные Уставом к компетенции общего собрания членов Кооператива или правления Кооператива.

## **15. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ КООПЕРАТИВА**

- 15.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива общим собранием членов Кооператива избирается ревизионная комиссия сроком на 3 (три) года. Количество членов ревизионной комиссии Кооператива должно составлять три или пять членов.
- 15.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- 15.3. Члены ревизионной комиссии не могут одновременно являться членами правления Кооператива, а также занимать иные должности в аппарате Кооператива.
- 15.4. Ревизионная комиссия подотчетна только общему собранию членов Кооператива.
- 15.5. Полномочия членов ревизионной комиссии могут быть прекращены досрочно решением общего собрания членов Кооператива.
- 15.6. На заседаниях ревизионной комиссии подлежат рассмотрению вопросы, предложенные председателем ревизионной комиссии, общим собранием членов Кооператива, правлением Кооператива или любым членом ревизионной комиссии.
- 15.7. На заседаниях ревизионной комиссии наличие кворума определяется присутствием на нем не менее половины членов ревизионной комиссии.
- 15.8. Результаты голосования по вопросам, рассматриваемым на заседании ревизионной комиссии, определяются по числу лиц, находящихся в составе данного органа.
- 15.9. **Компетенция Ревизионной комиссии Кооператива:**
- 15.9.1. имеет доступ ко всей финансово-хозяйственной документации Кооператива;
- 15.9.2. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже одного раза в год;
- 15.10. проводит внеплановые проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива по решению внеочередного общего собрания членов Кооператива, 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 членов Кооператива.
- 15.10.1. Повторная проверка финансово-хозяйственной деятельности за уже проверенный период, результаты которой были утверждены общим собранием членов Кооператива, не допускается, за исключением случаев, если решение о проведении повторной проверки принято внеочередным общим собранием членов Кооператива.
- 15.10.2.
- 15.10.3. представляет общему собранию членов Кооператива заключение о бюджете Кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
- 15.10.4. отчитывается перед общим собранием членов Кооператива о своей деятельности.

## **16. АУДИТОР КООПЕРАТИВА**

- 16.1.

- 16.2.
- 16.3.
- 16.4. Аудитор Кооператива утверждается правлением Кооператива. Правление Кооператива обязано обеспечивать ежегодную аудиторскую проверку финансово-хозяйственной деятельности Кооператива. Отчет аудитора утверждается годовым общим собранием членов Кооператива.
- 16.5. Внеплановая аудиторская проверка может быть проведена по решению внеочередного общего собрания членов Кооператива, 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 членов Кооператива. Затраты, связанные с проведением внеплановой аудиторской проверки, несет Кооператив.

## **17. ОТЧЕТНОСТЬ И ДОКУМЕНТЫ КООПЕРАТИВА**

- 17.1. Кооператив ведет бухгалтерский учет, предоставляет бухгалтерскую и статистическую отчетность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 17.2. Кооператив предоставляет информацию о своей деятельности уполномоченным органам государственной власти и иным лицам в соответствии с законодательством и Уставом.
- 17.3. Документация Кооператива хранится по юридическому адресу или фактическому месту нахождения Правления Кооператива.
- 17.4. Обязательному хранению на постоянной основе подлежат:
  - 17.4.1. протоколы общих собраний членов Кооператива, счетной комиссии Кооператива, бюллетени для голосования, доверенности представителей, журналы регистрации участников общих собраний членов Кооператива;
  - 17.4.2. протоколы заседаний ревизионной комиссии Кооператива;
  - 17.4.3. протоколы заседаний правлений Кооператива;
  - 17.4.4. отчеты ревизионной комиссии;
  - 17.4.5. отчеты аудитора.
- 17.5. По письменному заявлению члена Кооператива, права и законные интересы которого непосредственно затрагиваются решениями общего собрания членов Кооператива или правления Кооператива, Кооператив обязан предоставить выписку из протокола заседания соответствующего органа управления Кооперативом, подписанную председателем правления Кооператива.
- 17.6. По требованию члена Кооператива, Кооператив обязан предоставить копию Устава, справку о полностью выплаченном пае и материалы, подготовленные к следующему годовому общему собранию членов Кооператива.

## **18. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА**

- 18.1. Реорганизация и ликвидация Кооператива осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством.
- 18.2. Кооператив по решению общего собрания членов Кооператива может быть преобразован в товарищество собственников жилья.
- 18.3. При реорганизации Кооператива его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.
- 18.4. Правление Кооператива обязано письменно уведомить о реорганизации Кооператива своих кредиторов. Кредиторы имеют право потребовать

- прекращения или досрочного исполнения должником своих обязательств и возмещения убытков.
- 18.5. Кооператив может быть ликвидирован по решению общего собрания членов Кооператива или по решению суда.
  - 18.6. Ликвидация Кооператива влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.
  - 18.7. Общее собрание членов Кооператива назначает ликвидационную комиссию и устанавливает сроки ликвидации Кооператива в соответствии с действующим законодательством.
  - 18.8. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Кооперативом.
  - 18.9. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Кооператива.
  - 18.10. В случае ликвидации Кооператива имущество Кооператива, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами Кооператива пропорционально размеру паенакопления.
  - 18.11. 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.
  - 18.12. При ликвидации Кооператива документация Кооператива передается в архив в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
  - 18.13. Ликвидация Кооператива считается завершённой, а Кооператив прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.