

У Т В Е Р Ж Д Е Н
Общим собранием
членов ЖСК «Альфа»
Протокол № _____
от _____ г.

У С Т А В
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
«АЛЬФА»
(новая редакция)

Москва
2008 год

Для целей настоящего Устава используются следующие основные понятия:

Кооператив - Жилищно-строительный кооператив «Альфа», созданный как добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства, в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также владения, пользования и управления жилыми и нежилыми помещениями;

Член Кооператива – физическое или юридическое лицо, внесшее вступительный взнос, либо приобретшее паенакопления (часть пая) у члена Кооператива, либо приобретшее право собственности на объект недвижимости, принадлежавшее члену Кооператива и принятое в Кооператив в предусмотренном настоящим Уставом порядке.

Лица, приобретшие право собственности на объект недвижимости, принадлежавшее члену Кооператива, становятся членами Кооператива после их принятия в Кооператив в предусмотренном настоящим Уставом порядке;

Заявитель – физическое или юридическое лицо, обратившееся в Кооператив в порядке, предусмотренном настоящим Уставом с заявлением о вступлении в Кооператив;

Договор застройщика – договор, заключаемый между членом Кооператива и Кооперативом, предметом которого является выделение (предоставление в пользование) Кооперативом члену Кооператива земельного участка, в целях осуществления членом Кооператива капитальных вложений в строительство недвижимого имущества, в соответствии с проектом. Договор застройщика устанавливает разрешенное использование земельного участка на период строительства объекта (объектов) недвижимости, сроки, размер и порядок уплаты вступительного, паевых и иных взносов в Кооператив, а также регулирует иные отношения между Кооперативом и его членами;

Объекты общего пользования - жилые и нежилые здания и помещения, общественные и парковые зоны, малые архитектурные формы, объекты инфраструктуры, в том числе сети, дороги и иные строения, сооружения и объекты, входящие в состав Жилого комплекса и предназначенные для обеспечения жизнедеятельности Жилого комплекса. Объекты общего пользования принадлежат Кооперативу на праве собственности, аренды либо переданы органами государственной и муниципальной власти в пользование Кооперативу;

Обособленное имущество членов Кооператива – движимое и недвижимое имущество, в том числе нежилого назначения, принадлежащее члену Кооператива на праве собственности и/или ином праве владения, расположенное на земельном участке, предоставленном члену Кооператива на основании Договора застройщика или договора аренды, заключенного с Правительством г. Москвы;

Жилой комплекс - жилые и нежилые здания и помещения, в том числе объекты незавершенного строительства, и иные строения, сооружения и объекты, включая Объекты общего пользования и Обособленное имущество членов Кооператива, расположенные на земельном участке, кадастровый номер № 770612000066, по адресу: Южное Бутово, жилой комплекс «Г» (деревня

Потапово), Юго-Западного административного округа города Москвы, принадлежащем Кооперативу на праве аренды, в соответствии с Постановлением Правительства города Москвы от 13 апреля 1993 года № 344 «О предоставлении в пользование земельного участка на резервной территории Южного Бутово жилой комплекс «Г» (деревня Потапово), жилищно-строительной ассоциации «Альфа» и Договора о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договора аренды земли) № М-06-000378 от 20 января 1994 года, заключенного между Кооперативом и Правительством Москвы;

Коттедж – индивидуальный жилой дом, спроектированный в соответствии с проектом застройки жилого комплекса Кооператива, строительство которого осуществляется за счет паевого взноса члена Кооператива либо силами и за счет средств члена Кооператива на земельном участке, предоставленном члену Кооператива в рамках заключенного Договора застройщика, право собственности, на который впоследствии оформляется в пользу члена Кооператива или указанных им третьих лиц;

Таунхаус – квартира в заблокированном жилом доме, спроектированном в соответствии с проектом застройки жилого комплекса Кооператива, строительство которого осуществляется за счет паевого взноса члена Кооператива либо силами и за счет средств члена Кооператива на земельном участке, предоставленном члену Кооператива в рамках заключенного Договора застройщика, право собственности на который впоследствии оформляется в пользу члена Кооператива или указанных им третьих лиц;

Квартира – принадлежащая члену Кооператива квартира в многоквартирном доме, расположенном в Жилищном Комплексе;

Реестр членов Кооператива - Кооператив обязан вести реестр членов Кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения:

- фамилия, имя, отчество члена Кооператива – физического лица и полное наименование юридического лица – члена Кооператива;

- паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность члена Кооператива;

- сведения о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о государственной регистрации юридического лица, изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица-члена Кооператива;

- идентификационный номер налогоплательщика – юридического лица;

- почтовый (юридический) адрес, номера телефонов, адрес электронной почты члена Кооператива;

- сведения, позволяющие идентифицировать жилое здание или помещение, принадлежащее члену Кооператива;

- реквизиты документа, подтверждающие право собственности члена Кооператива на жилое здание или помещение, в случае государственной регистрации права собственности;

- адресные ориентиры и площадь земельного участка, предоставленного члену Кооператива;

- кадастровый номер земельного участка, принадлежащего члену Кооператива, в случае постановки земельного участка на кадастровый учет;
- реквизиты документа, подтверждающие право собственности или аренды члена Кооператива на земельный участок, в случае государственной регистрации права;

Вступительный взнос - денежные средства, внесенные членом Кооператива на развитие Кооператива, обеспечение деятельности Кооператива, на организационные расходы, капитальный ремонт Объектов общего пользования. Размер вступительного взноса устанавливается Правлением Кооператива. Порядок расходования денежных средств, поступивших в качестве уплаты взноса, определяется бюджетом Кооператива, утвержденным Общим собранием членов Кооператива. Вступительный взнос не подлежит возврату при прекращении членства в Кооперативе;

Паевой взнос – взнос, вносимый членом Кооператива и направляемый на финансирование проектирования и строительство Объектов общего пользования. Определяется на основании расходов Кооператива по строительству Объектов общего пользования и устанавливается Правлением Кооператива. Порядок расходования денежных средств, поступивших в качестве уплаты взноса, определяется бюджетом Кооператива, утвержденным Общим собранием членов Кооператива.

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

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. Порядок расходования денежных средств, поступивших в качестве уплаты взноса, определяется бюджетом Кооператива, утвержденным Общим собранием членов Кооператива. Размер членских взносов и порядок его исчисления утверждается Общим собранием членов Кооператива, в соответствии с Уставом;

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

Пай – доля члена Кооператива в паевом фонде Кооператива. Пай может принадлежать одному или нескольким физическим либо юридическим лицам;

Лицевой счет – счет, открываемый члену Кооператива для отражения информации о денежных средствах, уплаченных членом Кооператива в счет оплаты вступительного, паевого и иных взносов, установленных настоящим Уставом и органами Кооператива. Лицевой счет, указанный в настоящем Уставе, не входит в систему бухгалтерского учета Кооператива. Выписка из лицевого счета предоставляется Кооперативом по требованию члена Кооператива в течение пяти рабочих дней;

Паенакопление - часть паевого взноса, внесенная членом Кооператива на определенную дату;

Паевой фонд Кооператива – сумма паенакоплений всех членов Кооператива.

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), как добровольное объединение граждан и юридических лиц, на основе членства, в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями жилого комплекса Кооператива. 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.

1.2. 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, настоящим Уставом и решениями органов управления Кооператива.

1.3. Полное наименование Кооператива:

на русском языке – Жилищно-строительный Кооператив «Альфа»

Сокращенное наименование Кооператива:

на русском языке – ЖСК «Альфа»

Наименование на английском языке – ALFA

1.4. Место нахождения Кооператива: 117042, г. Москва, улица Остафьевская, домовладение 35, корпус 2.

1.5. Кооператив является некоммерческой организацией. Кооператив не имеет в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Доходы, полученные Кооперативом от своей деятельности, осуществляемой Кооперативом в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом, используются в соответствии с бюджетом Кооператива, утвержденным Общим собранием членов Кооператива.

1.6. 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, штампы и бланки со своим наименованием, а также зарегистрированную в установленном порядке эмблему и другие необходимые реквизиты. 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.

1.7. Кооператив может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать

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

1.8. Требования настоящего 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 настоящим Уставом.

2. Предмет и цели деятельности Кооператива

2.1. Предметом деятельности Кооператива является удовлетворение потребностей граждан в жилье.

2.2. Целями деятельности Кооператива являются:

2.2.1. Проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию жилых и нежилых зданий, входящих в Жилой комплекс.

2.2.2. Проектирование, строительство, ремонт и эксплуатация Объектов общего пользования.

2.2.3. Обеспечение согласованного порядка реализации прав членов Кооператива по владению и пользованию Объектами общего пользования.

2.2.4. Планировка и обустройство территории Кооператива в границах земельного участка Жилого комплекса, в том числе создание благоприятной экологической обстановки на территории, благоустройство и озеленение территории Кооператива, поддержание ее в состоянии, отвечающем культурно-эстетическим требованиям.

2.2.5. Обеспечение защиты прав и законных интересов членов Кооператива в жилищных отношениях, а также в иных отношениях с органами власти и управления, органами местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.2.6. Обеспечение рационального использования общих земельных участков Кооператива.

2.3. Для достижения целей, указанных в настоящем Уставе, Кооператив может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

2.3.1. Привлечение вступительных, паевых, целевых, членских и дополнительных взносов членов Кооператива.

2.3.2. Исполнение функций заказчика, технического заказчика и оказание услуг по строительному надзору. Кооператив вправе делегировать часть функций Заказчика Членам Кооператива на основании заключенных договоров застройщика.

2.3.3. Осуществление функций ремонтно-эксплуатационной организации.

2.3.4. Выполнение строительных, ремонтно-эксплуатационных и других работ.

2.3.5. Выполнение работ и оказание услуг для членов Кооператива, соответствующих целям деятельности Кооператива.

2.3.6. Получение и использование на нужды Кооператива, в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом органам управления Кооператива, и целями деятельности Кооператива, займов, ссуд, кредитов, в

том числе под залог движимого и недвижимого имущества и/или под гарантии государственных и муниципальных органов.

2.3.7. Кооператив вправе заниматься иными видами деятельности, не запрещенными законом и соответствующим целям деятельности Кооператива.

2.3.8. Виды деятельности, отнесенные законодательством к числу лицензируемых, Кооператив вправе осуществлять с момента получения соответствующих лицензий. Виды деятельности, на осуществление которых требуется специальное разрешение, Кооператив вправе осуществлять после получения соответствующего специального разрешения.

2.4. Реализация имущества, выполнение работ и оказание услуг осуществляются по ценам и тарифам, устанавливаемым органами управления Кооператива самостоятельно, кроме случаев, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством.

3. Порядок вступления в члены Кооператива. Уступка пая

3.1. Право на вступление в Кооператив имеют физические лица, достигшие возраста шестнадцати лет, и юридические лица.

3.2. В зависимости от основания вступления в Кооператив, настоящим Уставом предусматриваются следующие категории Заявителей:

3.2.1. Заявитель, намеренный получить право застройки земельного участка, свободного от прав других членов Кооператива и незанятого какими-либо сооружениями, в том числе объектов незавершенного строительства;

3.2.2. Заявитель, намеренный получить право застройки земельного участка, ранее переданного другому члену Кооператива и незанятого какими-либо сооружениями, в том числе объектов незавершенного строительства;

3.2.3. Заявитель, намеренный получить право застройки земельного участка, с расположенным на нем объектом незавершенного строительства;

3.2.4. Заявитель, заключивший с членом Кооператива договор соинвестирования или иного вида сделки, предусматривающую право Заявителя на получение в собственность объекта недвижимого имущества, строящегося за счет взносов Заявителя.

3.2.5. Заявитель, который приобрел право собственности на недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, при условии государственной регистрации перехода права;

3.2.6. Наследники и правопреемники юридических лиц.

3.3. Заявитель обязан подать в Правление Кооператива (на имя Председателя Правления Кооператива) письменное заявление установленной формы о приеме в члены Кооператива с приложением документов, предусмотренных настоящим Уставом и установленных Правлением Кооператива:

Основные документы, представляемые Заявителями:

3.3.1. Для физических лиц:

- копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность, с предъявлением оригинала;

- нотариальное согласие супруга на заключение договора застройщика либо письменное заявление о том, что заявитель не состоит в браке;

3.3.2. Для юридических лиц:

- нотариально заверенные копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- подлинный экземпляр выписки уполномоченного органа из единого государственного реестра юридических лиц со всеми зарегистрированными изменениями на дату предоставления заявления;

- решение соответствующего органа управления юридического лица - заявителя в чью компетенцию входит принятие решений об участии (членстве) в некоммерческих организациях и заключении соответствующих договоров;

- решение органа управления юридического лица об избрании (назначении) руководителя юридического лица.

3.4. Дополнительные документы, представляемые Заявителями:

3.4.1. Заявители, указанные в пункте 3.2.1 настоящего Устава, представляют согласованный и подписанный со стороны Заявителя проект Договора застройщика.

3.4.2. Заявители, указанные в пункте 3.2.2. настоящего Устава, представляют:

- согласованный и подписанный со стороны Заявителя проект Договора застройщика;

- подписанный Заявителем и членом Кооператива акт приема-передачи пая (части пая);

- справку из бухгалтерии Кооператива об отсутствии (наличии) у члена Кооператива, передающего пай (часть пая), просроченной задолженности по уплате вступительного, паевого, членских и иных взносов.

3.4.3. Заявители, указанные в пункте 3.2.3. настоящего Устава, представляют:

- согласованный и подписанный со стороны Заявителя проект Договора застройщика;

- подписанный Заявителем и членом Кооператива акт приема-передачи пая (части пая);

- подписанный Заявителем и членом Кооператива акт приема - передачи незавершенного строительством объекта;

- справку из бухгалтерии Кооператива об отсутствии (наличии) у члена Кооператива, передающего пай (часть пая), просроченной задолженности по уплате вступительного, паевого, членских и иных взносов.

3.4.4. Заявители, указанные в пункте 3.2.4. настоящего Устава, представляют:

- копию договора (соглашения), на основании которого Заявитель приобретает права на строящийся объект. Копия договора (соглашения) должна быть заверена членом Кооператива, осуществляющим строительство объекта недвижимого имущества;

- заверенную копию акта приема-передачи объекта недвижимого имущества, подписанного Заявителем и членом Кооператива, осуществляющим строительство, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию;

- подписанный Заявителем и членом Кооператива проект акта приема-передачи части пая;

- справку из бухгалтерии Кооператива об отсутствии (наличии) у члена Кооператива, передающего пай (часть пая), просроченной задолженности по уплате вступительного, паевого, членских и иных взносов.

3.4.5. Заявители, указанные в пункте 3.2.5. настоящего Устава, представляют:

- нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации права, подтверждающего право собственности Заявителя;

- справку из бухгалтерии Кооператива об отсутствии (наличии) у члена Кооператива, передающего пай (часть пая), просроченной задолженности по уплате вступительного, паевого, членских и иных взносов;

- подписанный Заявителем и членом Кооператива проект акта приема-передачи пая (части пая).

3.4.6. Заявители, указанные в пункте 3.2.6. настоящего Устава, представляют:

- свидетельство о праве на наследство (для наследников умерших членов Кооператива);

- документы, подтверждающие реорганизацию члена Кооператива - юридического лица;

- договор застройщика, в случае отсутствия на земельном участке объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в установленном законе порядке;

- нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации права;

- справку из бухгалтерии Кооператива об отсутствии (наличии) у наследодателя (правопредшественника) просроченной задолженности по уплате вступительного, паевого, членских и иных взносов.

Проекты договоров застройщика, актов приема-передачи недвижимого имущества, актов приема-передачи объектов незавершенного строительства, актов приема-передачи пая (части пая) подготавливаются сотрудниками аппарата Кооператива.

3.5. В случае, если у Члена Кооператива, передавшего свой пай и/или недвижимое имущество Заявителю, наступили обстоятельства, в результате которых он перестал владеть недвижимым имуществом на территории Кооператива и/или являться стороной по договору застройщика, Заявитель подает вместе с документами, указанными в п. 3.2.1, 3.2.3., 3.2.5., заявление данного члена Кооператива о выходе из Кооператива.

3.6. При передаче пая (части пая), переуступки прав застройщика, и иных сделок в отношении земельных участков и/или объектов недвижимости между физическими и/или юридическими лицами Кооператив не несет ответственности по отношениям, возникающим между сторонами сделки.

3.7. 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 о вступлении в Кооператив при непредставлении Заявителем каких-либо документов, указанных в пункте 3.4., 3.5. настоящего Устава, а также при наличии у члена Кооператива, передающего пай (часть пая) и/или прав на недвижимое

имущество, задолженности по уплате любого из видов взносов или коммунальных платежей.

3.8. В случае принятия Правлением Кооператива положительного решения о приеме заявителя в члены Кооператива Правление обязано включить в повестку дня следующего Общего собрания членов Кооператива вопрос об утверждении решения о приеме в члены Кооператива.

3.9. После принятия Правлением Кооператива решения о приеме Заявителя в члены Кооператива и до утверждения на Общем собрании членов Кооператива, Кооператив вправе подписать с Заявителем Договор застройщика в отношении земельного участка, свободного от построек либо на котором расположен объект незавершенного строительства.

С момента принятия Правлением Кооператива решения о приеме в члены Кооператива, Заявитель обязан уплачивать членские, целевые и иные взносы. Вступительный взнос уплачивают все заявители, за исключением наследников, правопреемников юридических лиц и лиц, указанных в п. 3.2.4. Устава.

3.10. В случае существенного нарушения Заявителем условий Договора застройщика, Правление вправе не включать в повестку дня Общего собрания членов Кооператива вопрос об утверждении приема в члены Кооператива. В случае нарушения обязательств по уплате вступительного и паевого взноса, Правление Кооператива вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор застройщика и аннулировать решение о приеме в члены Кооператива Правлением Кооператива. В этом случае, вступительный взнос не возвращается, а расчеты по паевому взносу осуществляются в течение 6 месяцев после установления факта неисполнения Заявителем своих обязательств.

3.11. Заявитель признается членом Кооператива после утверждения решения Правления о приеме в члены Кооператива Общим собранием членов Кооператива при условии выполнения обязательств по уплате вступительного взноса.

3.12. Передача пая (части пая) другому члену Кооператива, внесение изменений в действующий Договор застройщика, приобретение другим членом Кооператива завершенного строительством объекта недвижимости, право собственности на который зарегистрировано учреждением юстиции, подлежат одобрению Правлением Кооператива. Решение Правления Кооператива об одобрении сделок, указанных в настоящем пункте, не подлежит одобрению Общим собранием членов Кооператива.

3.13. Лицо, желающие приобрести право застройки свободного земельного участка либо объект незавершенного строительства, обязано вступить в члены Кооператива.

3.14. Лицо, которое приобрело право собственности на завершенный строительством объект недвижимого имущества, входящего в Жилой комплекс, обязано подать заявление о вступлении в члены Кооператива в течение тридцати дней с момента государственной регистрации перехода права собственности.

3.15. В том случае если лицо, указанное в пункте 3.14. настоящего Устава, не обратиться с заявлением о вступлении в члены Кооператива в установленный настоящим Уставом срок, данное лицо обязано заключить с Кооперативом договор на обслуживание объекта недвижимого имущества. Цена договора на обслуживание определяется Правлением Кооператива и не может быть менее размера членских взносов, установленного для данного вида объекта недвижимого имущества либо для члена Кооператива, осуществившего отчуждение объекта недвижимого имущества, и должна компенсировать все затраты, возникающие с обеспечением эксплуатации обособленного имущества члена Кооператива, с учетом налоговых платежей.

В случае отказа Заявителя от заключения договора на обслуживание, Кооператив вправе не предоставлять услуги по обслуживанию (водопровод, канализация, электро- и газоснабжение, пользование дорогами, проезд автомобилей, охрану и т.д.), необходимые для обеспечения эксплуатации объекта недвижимости, принадлежащего Заявителю.

Порядок вступления в члены Кооператива наследников и правопреемников юридических лиц.

3.16. В случае реорганизации, ликвидации юридического лица – члена Кооператива или смерти члена Кооператива, их правопреемники (наследники) имеют право на вступление в члены Кооператива в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и Уставом.

3.16.1. В случае смерти члена Кооператива, при отсутствии завещания, преимущественное право на вступление в члены Кооператива имеет его супруг при условии, если выплата пая производилась либо государственная регистрация права собственности на Коттедж, Таунхаус и Квартиру была осуществлена в период брака.

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

3.16.3. Наследник члена Кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива, в случае если лица, указанные в пунктах 3.16.1. и 3.16.2. настоящего Устава, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены Кооператива.

3.16.4. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива при условии внесения им паевого взноса и отсутствия лиц, указанных в п. 3.16.1.-3.16.3 Устава, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена Кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены Кооператива либо откажутся от вступления в члены Кооператива.

3.16.5. В случае если пай умершего члена Кооператива перешел к нескольким наследникам, ни один из которых не имеет преимущественного

права на вступление в члены Кооператива, наследник, который имеет право быть принятым в члены Кооператива, определяется соглашением между наследниками или решением суда.

3.17. Наследник, вступающий в члены Кооператива, освобождается от уплаты вступительного взноса, при условии, если вступительный взнос был оплачен наследодателем в полном объеме. До момента подачи заявления о вступлении в члены Кооператива наследник обязан уплатить задолженность по взносам в Кооператив.

4. Реестр членов Кооператива

4.1. Кооператив обязан вести реестр членов Кооператива.

4.2. Внесение записи в реестр членов Кооператива осуществляется после утверждения решения о приеме в члены Кооператива Общим собранием членов Кооператива.

4.3. Член Кооператива обязан своевременно информировать Правление Кооператива об изменении сведений о себе и о принадлежащем ему объекте недвижимого имущества, включая земельный участок. В случае несвоевременного информирования об изменении вышеуказанных сведений, Кооператив не несет ответственность за нарушение прав членов Кооператива и связанные с этим убытки.

4.4. Основанием для исключения лица из реестра членов Кооператива является:

- решение Правления Кооператива (в случае выхода члена Кооператива);
- решение Общего собрания членов Кооператива (в случае исключения члена Кооператива);
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (в случае ликвидации юридического лица);
- копия свидетельства о смерти, решение суда об объявлении умершим или иной официальный документ, подтверждающий смерть члена Кооператива;
- решение Общего собрания о приеме нового члена Кооператива, в связи с приобретением права собственности на пай в полном объеме или объект недвижимости, принадлежавших члену Кооператива (при условии отсутствия иных объектов недвижимого имущества, принадлежащих члену Кооператива);
- решение суда (о признании договора застройщика недействительным, незаключенным, о прекращении членства в Кооперативе, о признании недействительным решения Общего собрания членов Кооператива, одобрявшего принятие Заявителя в члены Кооператива и т.д.);
- иные основания в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Уставом.

5. Прекращение членства в Кооперативе

5.1. Членство в Кооперативе прекращается в случае:

5.1.1. Выхода лица из членов Кооператива, в том числе в случаях наступления перечисленных ниже обстоятельств, в результате которых лицо

перестало владеть недвижимым имуществом на территории Кооператива и/или являться стороной по договору застройщика:

5.1.1.1. Передачи пая другому члену Кооператива или третьему лицу;

5.1.1.2. Отчуждения принадлежащего лицу недвижимого имущества другому члену Кооператива или третьему лицу;

5.1.1.3. Передачи прав и обязанностей по договору застройщика другому члену Кооператива или третьему лицу;

5.1.1.4. Вступление в законную силу судебного акта, признавшего недействительным договор застройщика или право собственности на недвижимое имущество;

5.1.2. Исключения лица из членов Кооператива;

5.1.3. Ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива;

5.1.4. Ликвидации Кооператива;

5.1.5. Смерти физического лица, являющегося членом Кооператива.

5.2. Член Кооператива вправе в любое время выйти из Кооператива независимо от согласия других его членов или Кооператива. Добровольный выход члена Кооператива из Кооператива осуществляется путем подачи письменного заявления на имя Председателя Правления Кооператива. Заявление члена Кооператива о добровольном выходе из Кооператива должно быть рассмотрено на заседании Правления в срок не позднее тридцати дней с даты поступления заявления о выходе из Кооператива. Правление Кооператива должно определить порядок расчетов с членом Кооператива, подавшим заявление о выходе из Кооператива с учетом положений настоящего Устава.

5.3. Члену Кооператива, исключенному из Кооператива и не выплатившему полностью паевого взноса, выплачиваются денежные средства, уплаченные им в счет оплаты паевого взноса в течение двух месяцев с момента окончания финансового года, в течение которого подано заявление о выходе из Кооператива. Выплата денежных средств, уплаченных в счет оплаты паевого взноса, производится при условии освобождения земельного участка, ранее предоставленного исключенному члену Кооператива.

5.3.1. Члену Кооператива, полностью выплатившему сумму паевого взноса, в случае его выхода или исключения из Кооператива, в том числе его наследникам, сумма паевого взноса не выплачивается.

5.3.2. 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 уплата вступительного и членских взносов. Кооператив вправе произвести зачет встречных однородных требований в одностороннем порядке.

5.3.3. Единственным способом возврата паевого взноса, является перечисление безналичных денежных средств на личный банковский счет, открытый членом Кооператива.

5.3.4. Внесенные 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 паевого взноса.

5.4. Правление Кооператива вправе включить в повестку дня заседания Правления Кооператива вопрос о вынесении на рассмотрение Общего собрания членов Кооператива вопроса об исключении члена Кооператива, в случае:

- неоднократного неисполнения обязанностей, установленных законодательством и/или Уставом, либо существенного затруднения осуществления Кооперативом своей деятельности в результате действий (бездействия) члена Кооператива;

- грубое нарушение порядка использования Объектов общего пользования;
- 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 паевого и иных взносов сроком более чем три месяца.

5.5. Решение Правления Кооператива о согласовании выхода члена Кооператива и решение Общего собрания членов Кооператива об исключении члена Кооператива является основанием прекращения действия Договора застройщика.

5.6. В случае выхода, за исключением случаев передачи пая (части пая), или исключения члена Кооператива, не имеющего на праве собственности объект недвижимого имущества в Жилом комплексе, 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.

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.

5.7. В случае выхода или исключения члена Кооператива, имеющего на праве собственности недвижимость в Жилом комплексе, бывший член Кооператива обязан заключить с Кооперативом договор на обслуживание, на условиях предусмотренных настоящим 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.

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

6. Размер вступительного, паевого и иных взносов. Состав и порядок их внесения

6.1. Виды взносов в Кооперативе:

6.1.1. Вступительный взнос;

6.1.2. Паевой взнос;

6.1.3. Членский взнос;

6.1.4. Целевой взнос;

6.1.5. Дополнительный взнос.

6.2. Размер и порядок оплаты вступительного взноса определяется Правлением Кооператива и указывается в Договоре застройщика.

6.2.1. Заявитель, который не внес в установленном порядке вступительный взнос полностью, утрачивает членство в Кооперативе.

6.3. Паевой взнос вносится денежными средствами, другим имуществом, в том числе Объектами общего пользования, которые вносятся членом Кооператива в паевой фонд Кооператива.

Размер, порядок и условия внесения паевого взноса членом Кооператива определяются настоящим Уставом, Правлением Кооператива и Договором застройщика.

6.4. Оплата членских взносов:

6.4.1. Член Кооператива в порядке, установленном Уставом Кооператива, ежемесячно выплачивает Кооперативу сумму членского взноса.

6.4.2. Членский взнос для членов Кооператива рассчитывается на основании базовой ставки членского взноса. Базовая ставка членского взноса определяется на основании прогнозируемых ежемесячных затрат на следующий финансовый год и утверждается решением Общего Собрания членов Кооператива не реже одного раза в год.

6.4.3. Размер членского взноса для члена Кооператива определяется как произведение базовой ставки членского взноса на площадь закрепленного за ними земельного участка в сотках (100 кв. метров).

6.4.4. При подсчете размера членского взноса, площадью земельного участка закрепленного за лицами, владеющими Таунхаусами и/или квартирами в многоквартирных домах, считается условная площадь, которая рассчитывается как сумма фактической площади земельного участка в сотках плюс два, т.е. фактическая площадь увеличивается на две сотки.

6.4.5. Размер членского взноса для членов Кооператива, владеющих Таунхаусом и/или квартирой в многоквартирном доме, определяется с учетом пункта 6.4.4. как произведение базовой ставки членского взноса на условную площадь закрепленного за ними земельного участка в сотках (100 кв. метров).

6.4.6. Оплата членских взносов производится 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.

6.4.7. Члены Кооператива вправе осуществлять предоплату членских взносов.

6.5. В случаях, предусмотренных законодательством, Правление Кооператива вправе внести в повестку дня Общего собрания членов Кооператива вопрос об уплате дополнительных взносов. Решение об уплате дополнительных взносов и установление его размера относится к исключительной компетенции Общего собрания Кооператива.

6.6. Вступительный, паевой и иные взносы в денежной форме вносятся членами Кооператива (физическими и юридическими лицами) в кассу Кооператива или перечисляются на банковский счет Кооператива, определенный Правлением Кооператива.

6.7. Внесение взносов членом Кооператива в денежной форме подтверждается следующими документами: квитанцией к приходному кассовому ордеру, удостоверенной круглой печатью Кооператива, платежным документом с отметкой банка об исполнении такого платежного документа.

6.8. Датой внесения членом Кооператива взноса считается дата оформления приходного кассового ордера или дата исполнения банком платежного документа.

6.9. Внесение паевого взноса имуществом подтверждается актом приема - передачи и выпиской из протокола Правления Кооператива, на котором решался вопрос об оценке имущественного паевого взноса.

7. Ответственность члена Кооператива за нарушение своих обязанностей, предусмотренных законодательством и уставом, и обязательств по внесению вступительных, паевых и иных взносов

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по внесению паевого и иных взносов член Кооператива может быть исключен из Кооператива в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

7.2. Член Кооператива, не выплативший полностью паевой взнос и исключенный из Кооператива на основании решения Общего собрания членов Кооператива, а также проживающие совместно с ним члены семьи и иные лица, утрачивают право пользования земельным участком, принадлежащим Кооперативу на праве аренды, и право пользования объектами незавершенного строительства, право собственности на который не зарегистрировано, и обязаны освободить земельный участок в течение одного месяца со дня принятия Общим собранием членов Кооператива решения об исключении такого члена из Кооператива.

7.3. Члену Кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из Кооператива, выплачивается сумма его паенакопления в сроки и на условиях, которые предусмотрены настоящим Уставом.

7.4. Размер неустойки за нарушение обязательств по внесению паевых взносов составляет 1/300 действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Банка России 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 внесения этих взносов членом Кооператива в полном объеме.

7.5. Неуплата (полностью или частично) членских взносов, а также непогашение накопившейся задолженности по членским взносам лишает члена Кооператива прав на услуги (услуги административного аппарата, охрана, эксплуатационных и инженерно-строительных служб, охрана и т. п.), финансируемые за счет указанных взносов, до момента погашения задолженности. При этом Кооператив вправе приостановить выполнение работ и оказание услуг члену Кооператива до даты уплаты членом Кооператива взносов в полном объеме. Приостановление оказания услуг не освобождает члена Кооператива от обязанности оплачивать членские взносы за все время нахождения в статусе члена Кооператива.

7.6. Просрочка оплаты членских взносов влечет начисление 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, а также поставить на очередном Общем собрании членов Кооператива вопрос об исключении неплательщика из числа членов Кооператива.

7.7. В случае нарушения членом Кооператива режима и правил пользования общественными и парковыми зонами, член Кооператива обязан уплатить Кооперативу штраф в размере пятидесяти минимальных размеров оплаты труда. Штраф за нарушение режима и правил пользования общественными и парковыми зонами налагается на основании решения Правления Кооператива. Оплата штрафа не освобождает члена Кооператива от возмещения Кооперативу убытков, причиненных нарушением режима и правил пользования общественными и парковыми зонами.

8. Права и обязанности члена Кооператива

8.1. Обязанности членов Кооператива:

8.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить вступительный, паевой, членский и иные взносы в соответствии с Уставом Кооператива и решениями органов управления Кооператива.

8.1.2. Выполнять требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Кооператива и Правления Кооператива, принимать участие в Общих собраниях членов Кооператива.

8.1.3. Использовать Объекты общего пользования по их назначению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом установленных ограничений. Соблюдать правила пользования общественными и парковыми зонами;

8.1.4. Содержать жилые и нежилые помещения, находящиеся во владении, пользовании или в собственности члена Кооператива в надлежащем техническом состоянии и осуществлять их капитальный и текущий ремонт. Содержать в надлежащем состоянии земельный участок, находящийся в пользовании члена Кооператива.

8.1.5. При проведении строительных и земляных работ на земельном участке, переданном в его пользование, соблюдать требования, установленные федеральным законодательством и нормативно-правовыми актами города Москвы.

8.1.6. Не препятствовать осуществлению прав и обязанностей другими членами Кооператива и органами Кооператива.

8.1.7. Принимать все необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу Кооператива.

8.1.8. 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.

8.1.9. 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.

8.1.10. Член Кооператива, использующий объект недвижимости в коммерческих целях, обязан самостоятельно либо с участием Кооператива за счет собственных средств:

8.1.10.1. Оплачивать коммунальные услуги, в том числе: водоснабжение, прием сточных вод, уличное освещение в пределах земельного участка, вывоз и утилизацию бытовых и прочих отходов;

8.1.10.2. Обеспечивать соблюдение санитарных, противопожарных норм, общественного порядка на территории закрепленного земельного участка, прилегающей проезжей части и общественной зоны.

8.1.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, Уставом Кооператива и внутренними нормативными актами Кооператива.

8.2. Член Кооператива имеет право:

8.2.1. Участвовать в управлении Кооперативом как лично, так и через своего представителя, имеющих оформленные в установленном порядке полномочия, избирать и быть избранным в управляющие и контрольные органы Кооператива.

8.2.2. Осуществлять в соответствии с градостроительными, экологическими, санитарными, противопожарными и другими установленными законодательством требованиями, строительство и перестройку жилых и нежилых помещений в жилом комплексе Кооператива, принадлежащих ему на праве собственности, в соответствии с проектом застройки жилого комплекса Кооператива.

8.2.3. Приобретать право собственности на Коттедж, Таунхаус и Квартиру в случае полной выплаты паевого взноса и соблюдения условий Договора застройщика.

8.2.4. Приобретать право на заключение с органами государственной власти и органами местного самоуправления договора аренды земельного участка, предоставленного ему в соответствии с Договором застройщика, в случае полной выплаты паевого взноса и соблюдения условий договора застройщика.

8.2.5. Производить любые разрешенные действующим законодательством Российской Федерации изменения внутри жилых и нежилых помещений, принадлежащих члену Кооператива на праве собственности, если такие изменения не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого и нежилого помещения, а также систему функционирования инженерных сетей.

8.2.6. Пользоваться всеми услугами, предоставляемыми Кооперативом членам Кооператива.

8.2.7. Получать информацию и копии документов, непосредственно затрагивающие права и законные интересы члена Кооператива, обратившегося в Правление Кооператива.

8.2.8. Завещать принадлежащий члену Кооператива пай, недвижимое имущество с соблюдением требований настоящего Устава и Договора застройщика, заключенного между членом Кооператива и Кооперативом.

8.3. Член Кооператива вправе передать другому члену Кооператива или третьему лицу, а также совершать иные действия с паем (частью пая), недвижимым имуществом, принадлежащему члену Кооператива, с соблюдением требований Закона и настоящего Устава.

8.4. Получать часть имущества кооператива, кроме его неделимого фонда, в случае его ликвидации.

8.5. Права и обязанности члена Кооператива распространяются на:

8.5.1. Лиц, заключивших договора застройщика;

8.5.2. Лиц, которые приобрели право собственности на недвижимое имущество, и в отношении которых Правлением Кооператива принято решение о приеме в члены Кооператива.

9. Права и обязанности Кооператива

9.1. Кооператив обязан:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Кооператива.

9.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Объектов общего пользования.

9.1.3. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Кооператива.

9.1.4. Требовать от членов Кооператива уплаты вступительных, паевых, членских и иных взносов, предусмотренных настоящим Уставом, и решениями органов управления Кооператива, в том числе в судебном порядке.

9.2. Кооператив имеет право:

9.2.1. Совершать в пределах своей компетенции сделки, заключать договоры (контракты), совершать иные отвечающие целям и задачам Кооператива действия; осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку это служит достижению целей, для которых он создан, и соответствующую этим целям.

9.2.2. Заключать в соответствии с действующим законодательством сделки.

9.2.3. Организовывать управление и обслуживание Жилого комплекса.

9.2.4. Выступать заказчиком, техническим заказчиком, осуществлять технический надзор по работам по строительству, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) Объектов общего пользования.

9.2.5. Иметь в собственности движимое и недвижимое имущество.

9.2.6. В лице своих уполномоченных органов (Правление Кооператива), определять смету доходов и расходов на будущий финансовый год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный и текущий ремонт и реконструкцию жилого комплекса Кооператива, а также расходы на другие предусмотренные ЖК РФ, настоящим Уставом и внутренними нормативными актами Кооператива цели.

9.2.7. В соответствии с решениями Общего собрания членов Кооператива и Правления Кооператива устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Кооператива размеры платежей и взносов для каждого члена Кооператива.

9.2.8. Открывать расчетные и иные счета в банках.

9.2.9. Выполнять работы для членов Кооператива и предоставлять им услуги.

9.2.10. Получать в банках кредитные средства на условиях, которые предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.

9.2.11. Продавать и передавать во временное возмездное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Кооперативу (являющееся его собственностью), в порядке, установленном Уставом.

9.2.12. В интересах консолидации финансовых средств для финансирования различных целей и задач создавать различные фонды (резервный фонд, фонд восстановления и технического ремонта, фонд чрезвычайных расходов, фонд социально-культурного развития, фонд материального стимулирования и вознаграждения и т. п.). Фонды образуются исключительно на основании решения Общего собрания членов Кооператива, которым определяется предельная сумма средств, направляемых в тот или иной фонд, порядок его формирования, финансовые источники фонда, порядок расходования и пополнения средств фонда и иные вопросы.

9.3. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы членов Кооператива, Кооператив вправе:

9.3.1. Предоставлять за плату в пользование или ограниченное пользование часть Объектов общего пользования.

9.3.2. В соответствии с требованиями законодательства, в том числе на основании решения Общего собрания членов Кооператива, в установленном порядке реконструировать и модернизировать Объекты общего пользования.

9.3.3. Получать в пользование либо получать или приобретать земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

9.4. Кооператив не вправе:

9.4.1. Выдавать займы физическим или юридическим лицам;

9.4.2. Дарить жилые помещения, Коттеджи, Таунхаусы и Квартiry;

9.4.3. Передавать жилые помещения, Коттеджи, Таунхаусы и Квартiry в безвозмездное пользование;

9.4.4. Выступать поручителем своих членов и третьих лиц, а также каким-либо иным способом обеспечивать исполнение обязательств указанными лицами.

10. Имущество Кооператива. Объекты общего пользования

10.1. Имущество Кооператива состоит из:

10.1.1. Права аренды на земельные участки;

10.1.2. Движимого и недвижимого имущества, приобретенного Кооперативом в процессе своей хозяйственной деятельности;

10.1.3. Денежных средств, находящихся в распоряжении Кооператива на его расчетном счете и в кассе:

а) поступивших от членов Кооператива в виде вступительного, паевого, ежемесячного членского, дополнительного и иных взносов, предусмотренных настоящим Уставом,

б) поступивших в виде добровольных имущественных взносов, пожертвований членов Кооператива и третьих лиц;

в) поступивших в виде доходов от хозяйственной деятельности, дивидендов (доходов, процентов);

г) получаемых из иных источников, не запрещенных действующим законодательством РФ.

10.2. Источниками формирования общего имущества Кооператива в денежной и иной формах являются также:

а) регулярные и единовременные взносы и иные поступления от членов Кооператива;

б) добровольные имущественные взносы и пожертвования членов Кооператива и третьих лиц;

в) доходы от хозяйственной деятельности;

г) иных источников, не запрещенных действующим законодательством РФ.

10.3. В соответствии с проектом планировки, утвержденным уполномоченным органом города Москвы, на территории комплекса «Г» района Южное Бутово города Москвы создаются общественные и парковые зоны. Границы и режим пользования общественных и парковых зон определяется проектом благоустройства, разработанным и согласованным в установленном законом порядке.

10.4. Членам Кооператива и иным лицам 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.

10.5. Участки общественных зон Кооператива могут предоставляться членам Кооператива во временное, возмездное пользование с целью организации автостоянки, индивидуальной детской площадки, палисадника и т.д. Участки предоставляются по решению Правления Кооператива при согласии членов Кооператива, чьи земельные участки находятся в непосредственной близости от предоставляемого в пользование участка. При этом предоставленная в пользование территория не выделяется из общего состава земель Кооператива и не передается по договорам аренды. Расходы за пользование и содержание такого участка несут члены Кооператива, непосредственно использующие его. Размер ставки за использование сотки предоставленного участка не может превышать размер базовой ставки членского взноса. Конкретный размер оплаты определяется решением Правления Кооператива. Плата включается в состав ежемесячного членского взноса членов Кооператива, использующих такой участок.

10.6. Режим и порядок использования парковых зон определяется в соответствии с нормативно-правовыми актами г. Москвы и решениями органов управления ЖСК «Альфа». 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.

11. Органы управления Кооператива. Общее собрание членов Кооператива. Компетенция, порядок созыва и принятия решений

11.1. Органами управления Кооператива являются:

- Общее собрание членов Кооператива;
- Правление Кооператива;
- Председатель Правления Кооператива.

11.2. Высшим органом управления Кооператива является Общее собрание членов Кооператива, которое созывается в порядке, предусмотренном настоящим Уставом. Компетенция Общего собрания членов Кооператива определяется настоящим Уставом. Общее собрание может быть очередным и внеочередным.

11.2.1. Созыв и проведение годового (очередного) Общего собрания членов Кооператива и внеочередного Общего собрания членов Кооператива осуществляются Правлением Кооператива.

11.2.2. Кооператив обязан проводить годовое (очередное) Общее собрание членов Кооператива ежегодно. Годовое (очередное) Общее собрание членов Кооператива проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания очередного финансового года. Дата проведения годового (очередного) Общего собрания членов Кооператива определяется Правлением Кооператива.

11.2.3. Общее собрание членов Кооператива проводится в очной форме

путем совместного участия членов Кооператива либо надлежащим образом уполномоченных представителей членов Кооператива. Проведение Общего собрания членов Кооператива в иных формах и способах, в том числе заочной, не допускается.

11.3. К исключительной компетенции Общего собрания членов Кооператива относятся:

11.3.1. Внесение изменений и дополнений в устав Кооператива или утверждение устава Кооператива в новой редакции;

11.3.2. Реорганизация Кооператива;

11.3.3. Ликвидация Кооператива, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

11.3.4. Избрание и досрочное прекращение полномочий членов Правления Кооператива и Ревизионной комиссии (Ревизора);

11.3.5. Утверждение решения 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;

11.3.6. Утверждение отчетов Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора), годовой бухгалтерской отчетности Кооператива, утверждение размера вознаграждения Председателя Правления Кооператива, ежегодного аудиторского заключения и бюджета Кооператива на следующий финансовый год;

11.3.7. Определение основных направлений деятельности Кооператива;

11.3.8. Определение размеров членских взносов;

11.3.9. Принятие решения о внесении целевого взноса, утверждение размера и сроков внесения и направлениях его использования;

11.3.10. Принятие решений о кооперативных выплатах, взносах и их размерах;

11.3.11. Утверждение размера и сроков внесения дополнительного взноса;

11.3.12. Установление ежегодного максимального размера кредитных и заемных средств, привлекаемых Кооперативом;

11.3.13. Одобрение сделок, связанных с отчуждением или возможностью отчуждения Кооперативом имущества общего пользования, за исключением случаев безвозмездной передачи магистральных сетей коммунальной, инженерной и энергетической инфраструктуры во владение, пользование и распоряжение городу Москве;

11.3.14. Избрание Счетной комиссии;

11.3.15. Утверждение внутренних документов, регулирующих порядок подготовки, созыва и проведения Общих собраний членов Кооператива;

11.3.16. Иные вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания членов Кооператива действующим законодательством и настоящим Уставом.

11.3.17. Исключение из членов Кооператива в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

11.4. Члены Кооператива, имеющие задолженность по уплате вступительного, паевого, членских и иных видов взносов, просрочка по

которой превышает 90 (девяносто) календарных дней, не могут быть избраны членами Правления Кооператива и Ревизионной комиссии Кооператива.

11.5. Решение Общего собрания членов Кооператива по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством членов Кооператива, принимающих участие в Общем собрании членов Кооператива, за исключением вопросов, которые указаны в пунктах 11.3.1.-11.3.3. настоящего пункта и решения по которым принимаются тремя четвертями членов Кооператива, принимающих участие в Общем собрании членов Кооператива.

11.6. Каждый член Кооператива присутствующий на Общем собрании членов Кооператива, имеет один голос.

11.6.1. В случае если объект недвижимости находится в общей долевой собственности нескольких членов Кооператива либо Договор застройщика заключен с множественностью лиц на стороне застройщика, являющихся членами Кооператива, то каждый из этих членов Кооператива имеет один (отдельный) голос для участия в Общем собрании членов Кооператива.

11.6.2. 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, он (член Кооператива) имеет один голос.

11.6.3. Заявитель либо его доверенное лицо обязан присутствовать на Общем собрании членов Кооператива, в повестку дня которого включен вопрос об утверждении решения Правления Кооператива о его приеме в члены Кооператива. Заявителю предоставлено право выступать на Общем собрании членов Кооператива, без права голосовать по вопросам повестки дня.

11.7. Общее собрание членов Кооператива правомочно в случае, если на нем присутствуют более половины (50%) членов Кооператива, с учетом досрочного проголосовавших членов Кооператива. При отсутствии кворума для проведения Общего собрания членов Кооператива должно быть проведено повторное Общее собрание членов Кооператива с той же повесткой дня.

Повторное Общее собрание членов Кооператива должно быть проведено не ранее 60 дней после установления отсутствия кворума для проведения первичного Общего собрания членов Кооператива.

Сообщение о проведении повторного Общего собрания членов Кооператива, осуществляется в соответствии с настоящим Уставом.

Правила, указанные в настоящем пункте Устава, применяются к годовым очередным и внеочередным Общим собраниям членов Кооператива.

11.8. Для регистрации членов Кооператива, прибывших для участия в Общем собрании членов Кооператива, Правлением Кооператива создается Регистрационная комиссия. Правление Кооператива назначает председателя Регистрационной комиссии. В Регистрационную комиссию могут быть включены члены Правления Кооператива, члены Кооператива и работники администрации Кооператива. Решение о создании Регистрационной комиссии и ее составе оформляется протоколом заседания Правления Кооператива.

Регистрационная комиссия проверяет полномочия и регистрирует лиц, участвующих в Общем собрании членов Кооператива, определяет кворум

Общего собрания членов Кооператива, разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами Кооператива (их представителями) права голоса на Общем собрании членов Кооператива, разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование, обеспечивает установленный порядок голосования и права членов Кооператива на участие в голосовании, подсчитывает количество участников, включая досрочно проголосовавших членов Кооператива, и подводит итоги регистрации, составляет протокол об итогах регистрации, осуществляет подсчет голосов по итогам голосования по организационным вопросам Общего собрания членов Кооператива. Протокол Регистрационной комиссии подписывается всеми членами Регистрационной комиссии.

Перед началом Общего собрания членов Кооператива уполномоченный член Регистрационной комиссии по предварительным итогам подсчета объявляет о наличии или отсутствии кворума для проведения Общего собрания членов Кооператива.

Окончательный протокол Регистрационной комиссии должен быть составлен и подписан не позднее дня проведения Общего собрания членов Кооператива.

Правила, указанные в настоящем пункте Устава, применяются к годовым очередным и внеочередным Общим собраниям членов Кооператива.

11.9. Счетная комиссия избирается Общим собранием членов Кооператива, по предложению Правления Кооператива, для подсчета итогов голосования на Общем собрании членов Кооператива. Счетная комиссия не является постоянно действующим органом. Срок полномочий Счетной комиссии истекает с момента избрания нового состава Счетной комиссии на следующем Общем собрании членов Кооператива. Председатель Счетной комиссии избирается членами Счетной комиссии простым большинством голосов. Количественный состав Счетной комиссии - пять человек. Членами Счетной комиссии не могут быть лица, не являющиеся членами Кооператива.

Счетная комиссия Общего собрания членов Кооператива разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами Кооператива (их представителями) права голоса на Общем собрании членов Кооператива, разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование, обеспечивает установленный порядок голосования и права членов Кооператива на участие в голосовании, подсчитывает голоса и подводит итоги голосования по вопросам повестки дня, составляет и подписывает протокол об итогах голосования.

Оглашение результатов голосования осуществляется не позднее 5 суток после проведения Общего собрания членов Кооператива.

Окончательный протокол об итогах голосования составляется не позднее 10 рабочих дней с момента окончания Общего собрания членов Кооператива.

Правила, указанные в настоящем пункте Устава, применяются к годовым очередным и внеочередным Общим собраниям членов Кооператива.

11.10 Уведомление о созыве Общего собрания членов Кооператива вручается членам Кооператива под расписку либо рассылается по почте

заказным письмом не позднее, чем за 10 дней до предполагаемой даты проведения Общего собрания членов Кооператива.

Уведомление считается надлежащим, если соблюден один из способов уведомления, предусмотренный в настоящем пункте Устава.

В сообщении о проведении Общего собрания членов Кооператива должны быть указаны:

- а) полное наименование Кооператива и место его нахождения;
- б) дата, место и время проведения Общего собрания членов Кооператива;
- в) повестка дня Общего собрания членов Кооператива;
- г) порядок ознакомления с информацией или материалами, подлежащими предоставлению членам Кооператива при подготовке Общего собрания членов Кооператива, и адрес, по которому можно ознакомиться с указанными информацией или материалами.

11.11. Право на участие в Общем собрании членов Кооператива осуществляется членом Кооператива как лично, так и через своего представителя. Интересы члена Кооператива на Общем собрании членов Кооператива может представлять одно лицо. Член Кооператива вправе в любое время заменить своего представителя на Общем собрании членов Кооператива, письменно уведомив об этом Правление Кооператива не позднее, чем за сутки до даты проведения Общего собрания членов или лично принять участие в Общем собрании членов Кооператива.

Полномочия представителя члена Кооператива должны быть оформлены доверенностью изготовленной в простой письменной форме самостоятельно, либо по форме Кооператива. В доверенности должны быть точно указаны полномочия представителя. Если в доверенности не содержится полномочий на голосование по вопросам повестки дня, а представитель прибыл на Общее собрание членов Кооператива, считается, что доверитель через своего представителя участвовал в регистрации для определения кворума и работе Общего собрания членов Кооператива.

Представитель обязан сдать доверенность, либо ее копию (ксерокопию) Регистрационной комиссии. В случае невыполнения представителем этой обязанности, но при наличии его подписи в листе регистрации, считается, что представитель и члены Регистрационной комиссии действовали добросовестно и подпись представителя учитывается при подсчете результатов кворума.

Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом и представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные). Доверенность на голосование должна быть оформлена в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации (в том числе может быть заверена подписью Председателя Правления Кооператива и печатью Кооператива, в качестве жилищно-эксплуатационной организации по месту жительства члена Кооператива) или удостоверена нотариально.

11.12. Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания членов Кооператива, не могут быть переданы на решение Правлению Кооператива, за

исключением вопросов, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Уставом.

11.13. Общее собрание членов Кооператива ведет Председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание членов Кооператива ведет один из членов Правления Кооператива. В случае отсутствия вышеуказанных лиц, председательствующий может быть избран из числа членов Кооператива. Перед оглашением первого вопроса повестки дня Председательствующий самостоятельно назначает Секретаря Общего собрания членов Кооператива.

11.14. Решение Общего собрания членов Кооператива, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Кооператива, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участие в голосовании.

11.15. Члены Кооператива, количество которых составляет не менее десяти процентов от общего количества членов Кооператива, Правление Кооператива вправе внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания членов Кооператива и выдвинуть кандидатов в члены Правления Кооператива, Ревизионную комиссию (Ревизора), Счетную комиссию, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа. Такие предложения должны поступить в Правление Кооператива в письменной форме не позднее чем через тридцать дней после окончания финансового года. Члены Кооператива обязаны уведомить в письменном виде Правление Кооператива о проведении мероприятия (сбора подписей), на котором будут рассматриваться вопросы в повестку дня Общего Собрания членов Кооператива и/или выдвижение кандидатов в члены Правления Кооператива, Ревизионную комиссию (Ревизора), Счетную комиссию не позднее, чем за пять дней до предполагаемой даты проведения мероприятия. Формы документов, необходимые для внесения вопросов в повестку дня годового Общего собрания членов Кооператива и/или выдвижения кандидатов в члены Правления Кооператива, Ревизионную комиссию (Ревизора), Счетную комиссию устанавливаются Правлением Кооператива. В случае представления документов, не соответствующих формам, установленным Правлением Кооператива, Правление Кооператива вправе отказать в приеме документов. Повторное внесение предложений допускается с соблюдением сроков внесения предложений в повестку дня Общего Собрания членов Кооператива и/или выдвижения кандидатов в члены Правления Кооператива, Ревизионной комиссии (Ревизора), Счетной комиссии.

11.16. Правление Кооператива обязано рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня годового Общего собрания членов Кооператива или об отказе во включении в указанную повестку дня не позднее пятнадцати календарных дней после окончания срока, установленного настоящим пунктом Устава. Вопрос, предложенный членами Кооператива, количество которых составляет не менее десяти процентов от общего количества членов Кооператива, подлежит включению в повестку дня годового Общего собрания членов Кооператива,

равно как выдвинутые кандидаты подлежат включению в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Кооператива, за исключением случаев, если:

- членами Кооператива не соблюдены сроки, установленные настоящим пунктом Устава;
- количество членов Кооператива, составляет менее десяти процентов от общего числа членов Кооператива;
- предложение не соответствует требованиям, предусмотренным настоящим пунктом Устава;
- вопрос, предложенный для внесения в повестку дня Общего собрания членов Кооператива, не отнесен к его компетенции и (или) не соответствует требованиям законодательства и Устава Кооператива.

11.17. Внеочередное Общее собрание членов Кооператива созывается по инициативе Правления Кооператива, по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива или по требованию 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.

Инициаторы созыва внеочередного Общего собрания членов Кооператива представляют в Правление Кооператива необходимые документы для подтверждения полномочий на созыв внеочередного Общего собрания членов Кооператива, а также предлагаемые вопросы повестки дня собрания.

11.17.1. В случае выявления убытков Кооператива, которые превышают сумму, равную двадцати пяти процентам паевого фонда Кооператива, Ревизионная комиссия (Ревизор) Кооператива или исполнительные органы Кооператива обязаны потребовать созыва внеочередного Общего собрания членов Кооператива и Правление Кооператива обязано созвать внеочередное Общее собрание членов Кооператива.

11.17.2. В случае положительного решения Правления Кооператива внеочередное Общее собрание членов Кооператива должно быть проведено не позднее сорока пяти дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

11.17.3. В требовании о проведении внеочередного Общего собрания членов Кооператива должны быть сформулированы вопросы, подлежащие включению в повестку дня такого собрания, кандидаты в органы Кооператива, а также могут содержаться проекты решений по каждому из этих вопросов.

11.17.4. Правление Кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня внеочередного Общего собрания членов Кооператива, проекты решений по каждому из этих вопросов, созываемого по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива, исполнительных органов Кооператива либо по требованию 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.

Правление Кооператива вправе внести дополнительные вопросы в повестку дня внеочередного Общего собрания членов Кооператива, созываемого по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива, исполнительных органов Кооператива либо по требованию 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.

11.17.5. Если требование о созыве внеочередного Общего собрания членов Кооператива исходит от членов Кооператива, оно должно содержать имена (ФИО) или наименование членов Кооператива, требующих созыва такого собрания, адресные ориентиры принадлежащих им земельных участков, а также должно быть ими собственноручно подписано.

11.17.6. В течение десяти рабочих дней со дня предъявления требования о созыве внеочередного Общего собрания членов Кооператива Ревизионной комиссией (Ревизора) Кооператива, исполнительными органами Кооператива либо по требованию 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, Правление Кооператива должно принять решение о созыве внеочередного Общего собрания членов Кооператива или об отказе в его созыве.

11.17.7. Решение об отказе в созыве внеочередного Общего собрания членов Кооператива может быть принято Правлением Кооператива в случае, если:

а) не соблюден установленный настоящей статьёй порядок предъявления требования о созыве внеочередного Общего собрания членов Кооператива;

б) требование о созыве внеочередного Общего собрания членов Кооператива предъявлено членами Кооператива, количество которых составляет менее десяти процентов от общего числа членов Кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного Общего собрания членов Кооператива;

в) в иных случаях, предусмотренных настоящим Уставом.

11.17.8. Правление Кооператива на очередном заседании рассматривает вопрос о полномочиях инициаторов и решает вопрос о дате созыва внеочередного Общего собрания членов Кооператива.

Решение Правления Кооператива о созыве внеочередного Общего собрания членов Кооператива или об отказе в его созыве направляется в органы или лицам, которые требуют созыва такого собрания, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия соответствующего решения. Решение Правления Кооператива об отказе в созыве внеочередного Общего собрания членов Кооператива может быть обжаловано органами или лицами, которые требуют созыва такого собрания, в суде в течение трех месяцев со дня принятия указанного решения, либо организовать самостоятельное проведение внеочередного общего собрания.

В случае самостоятельной организации проведения внеочередного Общего собрания членов Кооператива, инициаторы обязаны выполнить

требования Устава, за свой счет оплатить аренду помещения, в котором намерены провести Общее собрание членов Кооператива, а оплатить иные расходы, связанные с проведением Общего собрания членов Кооператива.

11.17.9. В случае если в течение установленного Уставом срока Правлением Кооператива не принято решение о созыве либо об отказе в созыве внеочередного Общего собрания членов Кооператива, внеочередное Общее собрание членов Кооператива может быть созвано органами или лицами, которые требуют созыва такого собрания с соблюдением требований Устава.

Если инициаторы созыва внеочередного Общего собрания членов Кооператива не предприняли действий по созыву и организации Общего собрания членов Кооператива в течение 60 дней с момента предъявления требования, то требование о созыве внеочередного Общего собрания членов Кооператива является недействительным.

Правление Кооператива обязано предоставить органам или лицам, созывающим внеочередное Общее собрание членов Кооператива, список членов Кооператива, в течение пяти рабочих дней со дня соответствующего обращения таких органов или лиц, в случае отказа Правления Кооператива в созыве Общего собрания членов Кооператива. Членам Кооператива, созывающим внеочередное Общее собрание членов Кооператива, список членов Кооператива может быть предоставлен, при условии предъявления ими подлинника документа, содержащего собственноручные подписи 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.

Решением внеочередного Общего собрания членов Кооператива расходы, понесенные инициаторами проведения внеочередного Общего собрания членов Кооператива на подготовку и проведение Общего собрания членов Кооператива могут быть возмещены за счет средств Кооператива.

11.18. Голосование на Общем собрании членов Кооператива, в том числе и по организационным вопросам, включая избрание Счетной комиссии, является тайным и осуществляется бюллетенями.

11.18.1. Форма и текст бюллетеня утверждается Правлением Кооператива не позднее чем за 2 дня до проведения Общего собрания членов Кооператива, а в случае проведения досрочного голосования не позднее чем за два дня до начала досрочного голосования. Изготовление бюллетеней для голосования возлагается на Председателя Кооператива. Число изготовленных бюллетеней должно быть равно количеству членов Кооператива на день проведения Общего Собрания.

11.18.2. Правление Кооператива для проведения голосования должно обеспечить наличие оборудованных урн для сбора использованных бюллетеней, которые перед началом голосования опечатываются.

11.18.3. Организационные вопросы Общего собрания членов Кооператива: избрание Счетной комиссии и другие вопросы, касающиеся порядка проведения Общего собрания членов Кооператива, принимаются большинством голосов членов Кооператива, принимающих участие в Общем

собрании членов Кооператива. Подсчет голосов и подведение итогов голосования по организационным вопросам Общего собрания членов Кооператива осуществляют члены Регистрационной комиссии. Результаты голосования по организационным вопросам объявляются сразу на Общем собрании членов Кооператива. Результаты голосования по организационным вопросам могут быть включены в протокол Общего собрания членов Кооператива.

11.18.4. По окончании голосования избирательная урна запечатывается, для невозможности дальнейшего использования.

После проведения процедуры голосования члены Счетной комиссии уничтожают неиспользованные бюллетени.

Вскрытие урны и подсчет голосов осуществляется членами Счетной комиссии в течение 3 суток после даты проведения собрания в помещении Правления Кооператива.

11.19. Протокол Общего собрания членов Кооператива составляется не позднее 15 дней после закрытия Общего собрания членов Кооператива в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председательствующим и секретарем Общего собрания членов Кооператива.

В протоколе Общего собрания членов Кооператива указываются:

- место и время проведения Общего собрания членов Кооператива;
- общее количество членов Кооператива;
- количество членов Кооператива, принявших участие в собрании;
- председательствующий и секретарь собрания, повестка дня собрания.

В протоколе Общего собрания членов Кооператива содержатся основные положения выступлений, результаты голосования. В протоколе Общего собрания членов Кооператива должны содержаться вопросы, поставленные на голосование, и итоги голосования по ним, решения, принятые собранием.

11.20. Правлением Кооператива может быть принято решение о возможности проведения досрочного голосования по вопросам повестки дня Общего собрания членов Кооператива. Порядок подсчета голосов и подведения итогов досрочного голосования осуществляется по общим правилам, установленным настоящим Уставом.

11.20.1. Члену Кооператива, который не будет иметь возможности участвовать и голосовать на Общем собрании членов Кооператива, предоставляется возможность проголосовать досрочно путем заполнения бюллетеня в помещении Правления Кооператива.

11.20.2. В случае принятия решения о созыве Общего собрания членов Кооператива, по вопросам повестки дня которого допускается досрочное голосование, уведомление о созыве Общего собрания членов Кооператива вручается членам Кооператива под расписку либо рассылается по почте заказным письмом не позднее, чем за 20 дней до предполагаемой даты проведения Общего собрания членов Кооператива.

11.20.3. Уведомление о созыве Общего собрания членов Кооператива, по вопросам повестки дня которого допускается досрочное голосование, должно

содержать информацию о порядке, времени и месте проведения досрочного голосования.

11.20.4. Период для проведения досрочного голосования не может составлять менее семи календарных дней. Время и порядок проведения досрочного голосования определяется Правлением Кооператива.

11.20.5. Бюллетени для досрочного голосования изготавливаются не позднее, чем за два дня до начала досрочного голосования.

11.20.6. При получении бюллетеня член Кооператива проставляет в списке членов Кооператива, серию и номер своего паспорта или документа, заменяющего паспорт гражданина.

11.20.7. Регистрационная комиссия Кооператива разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами Кооператива (их представителями) права досрочного голосования на Общем собрании членов Кооператива, разъясняет порядок досрочного голосования по вопросам, выносимым на голосование, обеспечивает установленный порядок досрочного голосования и права членов Кооператива на участие в голосовании, составляет список досрочно проголосовавших членов Кооператива.

11.20.8. Член Кооператива, голосующий досрочно, подает заявление в Правление Кооператива с просьбой предоставить возможность проголосовать досрочно. Это заявление приобщается к списку досрочно проголосовавших членов Кооператива.

11.20.9. Бюллетень, заполненный проголосовавшим досрочно членом Кооператива, вкладывается в конверт, который заклеивается. На месте склейки на конверте ставятся подписи двух членов Регистрационной комиссии Кооператива. Указанные подписи заверяются подписью члена Кооператива, проголосовавшего досрочно.

11.20.10. Запечатанный конверт с бюллетенями хранится в Регистрационной комиссии Кооператива до дня проведения Общего собрания членов Кооператива.

11.20.11. В день проведения Общего собрания членов Кооператива председатель Регистрационной комиссии перед началом голосования сообщает об общем количестве членов Кооператива, проголосовавших досрочно, и передает членам Счетной комиссии по акту запечатанные конверты. Членам Счетной комиссии предъявляется для визуального ознакомления запечатанные конверты с бюллетенями и список членов Кооператива, проголосовавших досрочно. После этого председатель Счетной комиссии вскрывает поочередно каждый конверт и опускает использованные бюллетени в урну для голосования.

11.21. Член Кооператива вправе обжаловать в суде решения принятые или утвержденные Общим собранием членов Кооператива, в течение шести месяцев со дня принятия такого решения, если он не принимал участия в голосовании по данному решению или голосовал против, если данным решением нарушены его права и интересы и в результате исполнения решения ему причинен материальный ущерб.

12. Правление Кооператива. Председатель Кооператива

12.1. Правление Кооператива осуществляет общее руководство текущей деятельностью Кооператива. Правление Кооператива избирается Общим собранием членов Кооператива из числа членов Кооператива. Количественный состав членов Правления Кооператива не может быть менее 7 (семи) и более 17 (семнадцати) членов. Лица, избранные в состав Правления, могут быть переизбраны на новый срок.

12.2. Правление Кооператива избирается сроком на четыре года тайным голосованием.

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 годового Общего собрания членов Кооператива, но не более чем на три месяца.

12.3. В случае поступления в Правление Кооператива заявления от члена Правления Кооператива о выходе из состава Правления Кооператива, Правление Кооператива вправе проводить заседания Правления Кооператива без члена Правления Кооператива, подавшего соответствующее заявление.

Решения Правления Кооператива являются правомочными, если в составе Правления Кооператива продолжают работать более половины от ранее избранного состава Правления Кооператива. При проведении Общего собрания членов Кооператива собрание должно утвердить выход членов Правления Кооператива и доизбрать новых членов Правления Кооператива. В этом случае срок полномочий Правления Кооператива продолжает течь с момента избрания первого состава Правления Кооператива.

12.4. В случае выхода из состава Правления Кооператива более половины его членов, оставшиеся члены Правления Кооператива должны созвать внеочередное Общее собрание членов Кооператива. В этом случае срок работы Правления Кооператива исчисляется с момента принятия решения об избрании нового состава Правления внеочередным Общим собранием членов Кооператива.

12.5. Члены Правления избирают из своего состава Председателя Правления Кооператива.

12.6. Член Правления Кооператива может совмещать свою деятельность в Правлении Кооператива с работой в Кооперативе или в иной организации по трудовому или гражданско-правовому договору.

12.7. К компетенции Правления Кооператива относятся следующие вопросы:

12.7.1. Руководство финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива;

12.7.2. Рассмотрение заявления о приеме и прием Заявителя в члены Кооператива, а также предложения о прекращении членства в Кооперативе в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;

12.7.3. Созыв, организация и проведение годового Общего собрания членов Кооператива и внеочередного Общего собрания членов Кооператива;

12.7.4. Подготовка годового отчета Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива; подготовка и представление проекта бюджета на следующий финансовый год;

12.7.5. Предварительное утверждение ежегодного аудиторского заключения;

12.7.6. Утверждение аудитора Кооператива и условий договора с ним, а также принятие решения о расторжении такого договора;

12.7.7. Избрание из своего состава Председателя Правления Кооператива, досрочное прекращение его полномочий;

12.7.8. Обеспечение выполнения годовых бюджетов, утвержденных Общим собранием членов Кооператива;

12.7.9. Определение порядка расходования денежных средств Кооператива; 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 аренды земельного участка с государственными и муниципальными органами города Москвы;

12.7.10. Утверждение оценщика и условий договора с ним, а также принятие решения о расторжении такого договора;

12.7.11. Предварительное одобрение договоров займа и кредитных договоров;

12.7.12. Организация работы административного аппарата Кооператива;

12.7.13. Утверждение штатного расписания Кооператива;

12.7.14. Регулирование финансовых взаимоотношений между Кооперативом и его членами;

12.7.15. Иные вопросы, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

12.8. Правление Кооператива решает вопросы, относящиеся к его компетенции, на своих заседаниях. Правление Кооператива правомочно принимать решения, если на заседании Правления Кооператива присутствуют его члены, которые составляют не менее половины от общего числа членов Правления Кооператива. Решения Правления Кооператива принимаются простым большинством от общего числа членов, присутствующих на заседании. 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. 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.

Решения Правления Кооператива, принятые в соответствии с требованиями настоящего Устава, оформленные в виде протокола или выписки из протокола, обязательны для исполнения всеми членами Кооператива и работниками администрации Кооператива. Грубое неисполнение решений Правления Кооператива является основанием для исключения члена Кооператива.

12.9. Член Кооператива вправе обжаловать в суде решение, принятое Правлением Кооператива с нарушением требований настоящего 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.

12.10. Справки и выписки из реестра членов Кооператива, выдаваемые Правлением Кооператива, подписываются Председателем Правления Кооператива.

12.11. Правление Кооператива подотчетно Общему собранию членов Кооператива.

12.12. Председатель Правления Кооператива избирается членами Правления Кооператива из своего состава большинством голосов от общего числа членов Правления Кооператива на срок действия полномочий Правления Кооператива. Председатель Правления Кооператива может быть досрочно переизбран Правлением Кооператива. Председатель Правления Кооператива является 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.

12.13. Председатель Правления Кооператива:

12.13.1. Председательствует на заседаниях Правления Кооператива и обеспечивает выполнение решений Правления Кооператива;

12.13.2. Без доверенности действует от имени Кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки, выдает доверенности на право представления интересов Кооператива;

12.13.3. Заключает трудовые договоры (контракты), принимает на работу и увольняет работников Кооператива, формирует аппарат Кооператива и штатное расписание Кооператива;

12.13.4. В пределах своей компетенции издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми членами Кооператива;

12.13.5. Осуществляет представительство от имени Кооператива в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в любых организациях, а также в отношениях с гражданами, подписывает справки, запросы, заявления и иные документы от имени Кооператива;

12.13.6. Осуществляет иные полномочия, связанные с деятельностью Кооператива, не отнесенные Уставом Кооператива к компетенции Общего собрания членов Кооператива или Правления Кооператива;

12.13.7. Председатель Правления Кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах Кооператива добросовестно и разумно;

12.13.8. Открывает счета в банках и иных кредитных учреждениях, подписывает финансовые документы;

12.13.9. Распоряжается печатью Кооператива.

12.14. В случае невозможности исполнения Председателем Правления Кооператива своих обязанностей его функции временно, до избрания нового

Председателя Правления Кооператива, переходят к члену Правления Кооператива, избираемому Правлением Кооператива.

12.15. Полномочия члена Правления Кооператива или Председателя Правления Кооператива, вышедшего или исключенного из членов Кооператива, прекращаются с момента выхода или исключения.

13. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива. Аудитор кооператива

13.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива Общим собранием членов Кооператива избирается Ревизионная комиссия (Ревизор), сроком на 3 (три) года. В том случае, если Общим собранием принимается решение об осуществлении контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива путем создания коллегиального органа, количество членов Ревизионной комиссии Кооператива должно составлять пять человек. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии. Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) одновременно не могут являться членами Правления Кооператива, а также занимать иные должности в аппарате Кооператива. Ревизионная комиссия (Ревизор) подотчетна только Общему собранию членов Кооператива.

13.2. Ревизионная комиссия Кооператива (Ревизор):

13.3. В обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже одного раза в год.

13.4. Представляет Общему собранию членов Кооператива заключение о бюджете Кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов.

13.5. Отчитывается перед Общим собранием членов Кооператива о своей деятельности.

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

13.7. На заседаниях Ревизионной комиссии рассматриваются вопросы, предложенные Председателем Ревизионной комиссии, Общим собранием членов Кооператива, Правлением Кооператива или любым членом Ревизионной комиссии.

13.8. Подготовку и организацию заседания Ревизионной комиссии обеспечивает ее Председатель. На заседаниях Ревизионной комиссии наличие кворума определяется присутствием на нем не менее трех членов Ревизионной комиссии.

13.9. Результаты голосования по вопросам, рассматриваемым на заседании Ревизионной комиссии, определяются по числу лиц, находящихся в составе данного органа.

13.10. Аудитор Кооператива утверждается Правлением Кооператива. Правление Кооператива обязано обеспечивать ежегодную аудиторскую проверку финансово-хозяйственной деятельности Кооператива.

13.11. Внеплановая аудиторская проверка может быть проведена по решению внеочередного Общего собрания членов Кооператива, созванного по требованию 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.

14. Учет финансово-хозяйственной деятельности Кооператива. Хранение документации Кооператива

14.1. Кооператив ведет бухгалтерский учет, предоставляет бухгалтерскую и статистическую отчетность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Кооператив предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики и налоговым органам и иным лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

14.2. Протоколы Счетной комиссии, бюллетени голосования, доверенности представителей, список зарегистрированных для участия в работе собрания членов Кооператива, протокол Общего собрания членов Кооператива, подписанные Председательствующим и Секретарем собрания, заверяются печатью Кооператива и хранятся в его делах постоянно.

14.3. Протоколы Ревизионной комиссии Кооператива подписывает Председатель Ревизионной комиссии. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии Кооператива заверяются печатью Кооператива и хранятся в его делах постоянно.

14.4. Копии протоколов Общего собрания членов Кооператива, заседаний Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Кооператива по их требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится Кооператив, органам государственной власти, судам и правоохранительным органам, а также заинтересованным организациям на основании письменных запросов в течение десяти дней.

Копии протоколов Общего собрания членов Кооператива, заседаний Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, заверенные выписки из данных протоколов представляются члену Кооператива по его требованию за плату, размер которой не должен превышать затрат на изготовление соответствующих документов.

14.5. Документы и бухгалтерская отчетность Кооператива после его ликвидации передаются на хранение в государственный архив, который обязан в случае необходимости допускать для ознакомления с указанными материалами (материалами о ликвидации) бывших членов Кооператива, его кредиторов и

наемных работников, а также выдавать по их просьбе необходимые выписки и справки.

15. Аппарат Кооператива

15.1 Аппарат Кооператива не является органом управления Кооператива. Аппарат осуществляет хозяйственные функции Кооператива. Аппарат Кооператива состоит из секретариата, бухгалтерии, производственно-технического отдела и иных отделов и служб. Структура аппарата Кооператива и численный состав определяется на основании штатного расписания. Аппарат Кооператива непосредственно подчиняется Председателю Правления Кооператива. В своей деятельности аппарат Кооператива руководствуется решениями Общего собрания членов Кооператива, Правления и Председателя Правления Кооператива, а также законами РФ и г. Москвы и иными нормативно-правовыми актами. Указания начальников отделов и служб, принятые в порядке их компетенции по вопросам хозяйственной деятельности Кооператива, обязательны для членов Кооператива. Сотрудники аппарата принимаются на работу по трудовым соглашениям.

16. Порядок реорганизации и ликвидации Кооператива

16.1. Кооператив может быть реорганизован в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим Уставом.

16.2. Кооператив по решению Общего собрания членов Кооператива может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

16.3. При реорганизации Кооператива его права и обязанности переходят к правопреемнику Кооператива в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом Кооператива, которые должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного Кооператива в отношении всех его кредиторов и должников. Если разделительный баланс Кооператива не дает возможность определить его правопреемника, вновь возникшие юридические лица несут солидарную ответственность по всем обязательствам реорганизованного Кооператива перед его кредиторами.

16.4. Передаточный акт или разделительный баланс Кооператива утверждается Общим собранием членов Кооператива и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или внедрения изменений в устав Кооператива.

16.5. Кооператив считается реорганизованным со дня государственной регистрации вновь возникшего товарищества собственников жилья.

16.6. Государственная регистрация товарищества собственников жилья, созданного в результате реорганизации Кооператива и внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц записей о прекращении деятельности реорганизованного Кооператива, осуществляется только на основании предоставления доказательств уведомления кредиторов в порядке, установленном действующим гражданским законодательством РФ. Государственная регистрация товарищества собственников жилья, созданного в результате реорганизации Кооператива, осуществляется в порядке,

установленном федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц».

16.7. Кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Кооператив может быть ликвидирован добровольно или по решению суда в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ с учетом требований, установленных настоящим Уставом.

Ликвидация Кооператива влечет за собой прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей Кооператива в порядке правопреемства к другим лицам.

16.8. Органом Кооператива правомочным принимать решение о его добровольной ликвидации и о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) является Общее собрание членов Кооператива. При принятии решения о ликвидации Кооператива, ликвидационная комиссия незамедлительно сообщает письменно об этом органу, осуществившему государственную регистрацию Кооператива, который вносит в единый государственный реестр юридических лиц сведения о том, что Кооператив находится в процессе ликвидации.

16.9. С момента назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора) к ней переходят все полномочия по управлению делами Кооператива. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) от имени Кооператива выступает его полномочным представителем в органах государственной власти, органах местного самоуправления и суде.

16.10. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Кооператива, порядке и сроках заявления требований его кредиторов. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации сообщения о ликвидации Кооператива.

16.11. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Кооператива.

По окончании срока предъявления требований кредиторов ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого Кооператива, перечне предъявленных кредиторами требований, а также сведения о результатах их рассмотрения.

16.12. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается Общим собранием членов Кооператива либо принявшим решение о его ликвидации органом.

16.13. После принятия решения о ликвидации Кооператива его члены обязаны полностью погасить задолженность по взносам в размерах и в сроки, которые установлены Общим собранием членов Кооператива.

16.14. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Кооператива производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной статьей 64 Гражданского кодекса Российской Федерации, в

соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

16.15. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается Общим собранием членов Кооператива или органом, принявшим решение о ликвидации Кооператива.

16.16. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество Кооператива подлежит распределению между его членами в соответствии с размером принадлежащих им паев в Паевом фонде Кооператива.

16.17. Ликвидация Кооператива считается завершенной, а Кооператив – прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

16.18. Документы и бухгалтерская отчетность Кооператива после его ликвидации передаются на хранение в государственный архив, который обязан в случае необходимости допускать для ознакомления с указанными материалами (материалами о ликвидации) бывших членов Кооператива, его кредиторов и наемных работников, а также выдавать по их просьбе необходимые выписки и справки.

17. Заключительные положения

17.1. Настоящий Устав утверждается Общим собранием членов Кооператива и вступает в силу с даты государственной регистрации.

Лица, не являющиеся членами Кооператива и заключившие соглашения об уступке паев и/или о передаче прав и обязанностей застройщика по Договору застройщика (соглашение о замене лица в обязательстве) до вступления в силу настоящей редакции Устава, признаются членами Кооператива с момента принятия Общим собранием членов Кооператива решения о принятии их в члены Кооператива.

Обязательства по уплате вступительного взноса лицами, указанными в настоящем пункте, считаются исполненными в порядке, предусмотренным соглашениями о передаче прав и обязанностей застройщика по Договору застройщика (соглашениями о замене лица в обязательстве).

17.2. Изменение и дополнение настоящего Устава, а также утверждение Устава в новой редакции относятся к исключительной компетенции Общего собрания членов Кооператива. Решения по указанным вопросам принимаются в порядке, установленном настоящим Уставом. Изменения и дополнения настоящего Устава подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством, и вступают в силу с момента государственной регистрации.

17.3. К отношениям, не урегулированным настоящим Уставом, применяется действующее законодательство Российской Федерации.