

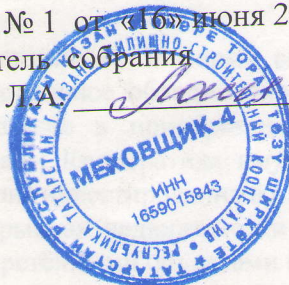
**УТВЕРЖДЕН**

Общим собранием членов  
кооператива

Протокол № 1 от «16» июня 2003 г.

Председатель собрания

Латыпова Л.А.



# У С Т А В

## Жилищно-строительного кооператива «Меховщик-4»

Казань - 2003 г.



## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Меховщик-4», далее именуемый «Кооператив», действует на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, законодательства Российской Федерации. Настоящий устав является новой редакцией устава, зарегистрированного 10 декабря 1962 г. за № 1309 Исполкомом Приволжского района г.Казани РТ.

1.2. Кооператив является некоммерческой организацией в форме специализированного потребительского кооператива, организованной как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей пайщиков в приобретении недвижимости в жилищной сфере путём объединения пайщиками - членами Кооператива имущественных паевых взносов для организации строительства жилых домов и (или) инвестирования в строительство жилых домов, приобретения жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости в городе Казани, а также для последующей эксплуатации и управления приобретёнными объектами недвижимости.

1.3. Полное наименование Кооператива: Жилищно-строительный кооператив «Меховщик-4».

Сокращенное наименование Кооператива: ЖСК «Меховщик-4».

1.4. Место нахождения Кооператива: 420059, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Дальняя, д.6.

Почтовый адрес Кооператива: 420059, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Дальняя, д.6.

## 2. ПРАВОВОЙ СТАТУС КООПЕРАТИВА

2.1. Кооператив является юридическим лицом, имеет в собственности обособленное имущество, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Кооператив имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке. Печать Кооператива может содержать также фирменное наименование на татарском и иностранном языках. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим фирменным наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства индивидуализации.

Кооператив вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

2.2. В своей деятельности Кооператив руководствуется Гражданским кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, настоящим уставом.

2.3. Кооператив отвечает по своим обязательствам в пределах принадлежащего ему имущества. Кооператив не отвечает по обязательствам государства, а государство не отвечает по обязательствам Кооператива.

2.4. Кооператив не отвечает по обязательствам членов Кооператива. Обращение взыскания на имущество Кооператива по обязательствам членов Кооператива не допускается.

2.5. Кооператив вправе осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых он создан.

2.6. Кооператив осуществляет свою деятельность на основе следующих основных принципов:

- добровольности вступления в Кооператив и выхода из него;
- самокупаемости и самофинансирования;
- обязательности уплаты вступительного и паевого взносов;
- демократичности управления Кооперативом, основанной на соблюдении требования: один пайщик – один голос;
- подотчетности Общему собранию Кооператива других органов управления, органов контроля;
- свободного участия члена Кооператива в выборных органах Кооператива;
- доступности информации о деятельности Кооператива для всех членов Кооператива.

2.7. Кооператив не имеет своей целью извлечение прибыли.



### 3. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

3.1. Главная цель Кооператива заключается в удовлетворении материальных потребностей пайщиков-членов Кооператива в благоустроенном жилье и иных объектах недвижимости в жилищной сфере путём объединения ими имущественных паевых взносов для предоставления пайщикам Кооператива возможности на основе взаимной финансовой поддержки улучшить жилищные условия в течение разумного срока, на посильных условиях оплаты и с надёжными гарантиями.

3.2. Предметом деятельности Кооператива является удовлетворение потребностей членов Кооператива в приобретении недвижимости в жилищной сфере путём объединения пайщиками-членами Кооператива имущественных паевых взносов для организации строительства жилых домов и (или) инвестирования в строительство жилых домов, приобретения жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости, а также для последующей эксплуатации и управления приобретёнными объектами недвижимости.

3.3. Основными видами деятельности Кооператива являются:

- эксплуатация и управление жилым домом;
- аккумулирование финансовых средств и материальных ресурсов членов Кооператива;
- совершение сделок с недвижимостью, приобретение для членов Кооператива по их выбору жилья на первичном и вторичном рынках;
- приобретение в собственность Кооператива жилых помещений, зданий для обеспечения потребностей членов Кооператива в приобретении жилья на первичном и вторичном рынках;
- сдача внаём собственного недвижимого имущества;
- участие в новом строительстве, реконструкции жилых зданий в качестве инвестора и/или дольщика;
- осуществление функций заказчика и/или застройщика в строительстве, реконструкции и ремонте жилых зданий, иных объектов недвижимости;
- аренда жилых помещений с правом выкупа, а также иные способы приобретения, получения и создания кооперативного жилья;
- предоставление членам Кооператива жилья в безвозмездное пользование (ссуду) с передачей этого жилья в собственность членов Кооператива после полного погашения ими неоплаченной суммы пая;
- обеспечение для членов Кооператива правовых, финансовых и иных гарантий в области защиты их прав и законных интересов в связи с членством в Кооперативе;
- участие в создании и работе организаций, советов, комиссий, творческих групп для решения экономических, правовых и иных проблем потребительской жилищной (жилищно-строительной) кооперации;
- организация для членов Кооператива и других заинтересованных физических и юридических лиц конференций, семинаров, выставок, фестивалей, конкурсов, розыгрышей призов, культурных и зрелищных мероприятий.

Кооператив вправе осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством и направленные на достижение уставных целей.

3.4. Деятельность, требующую специального разрешения или лицензии, Кооператив может осуществлять только на основании соответствующего разрешения или лицензии.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА

4.1. Для достижения уставных целей Кооператив вправе в порядке, определенном действующим законодательством и настоящим Уставом:

- заниматься деятельностью, направленной на удовлетворение потребностей пайщиков;
- принимать в качестве членских и паевых взносов Объекты недвижимости, права на Объекты недвижимости, денежные средства, иное имущество, в том числе иные имущественные права;
- организовать кооперативные участки, состоящие из членов Кооператива, объединенных участием в строительстве и (или) инвестировании строительства отдельного жилого дома (жилого микрорайона) или участием в отдельной жилищной программе Кооператива;
- принимать участие в государственных, муниципальных, частных, международных социальных и гуманитарных программах и проектах в области права, образования и поддержки потребительских жилищных (жилищно-строительных) кооперативов, направленных на достижение уставных целей



Кооператива, получать целевое финансирование (целевые отчисления) от физических и юридических лиц, в том числе от зарубежных организаций;

- получать в собственность, аренду и бессрочное пользование земельные участки для возведения в установленном порядке жилых домов и иных объектов недвижимости в жилищной сфере;

- аккумулировать финансовые средства и материальные ресурсы членов Кооператива;

- оплачивать за счет членов Кооператива стоимости заявленных ими для приобретения через Кооператив объектов недвижимости или иного имущества в сроки и на условиях, определенных договором между Кооперативом и каждым из его членов;

- принимать платежи от собственников, арендаторов, нанимателей жилых помещений кооперативного жилого фонда на оплату работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, управлению и эксплуатации недвижимого имущества Кооператива;

- передавать пайщикам в безвозмездное пользование (ссуду) находящиеся в собственности Кооператива жилые помещения;

- организовывать работы по содержанию и ремонту недвижимого имущества, находящегося в собственности Кооператива, в том числе ремонт, дополнительные строительные работы и дополнительную комплектацию жилых помещений, приобретенных в собственность Кооператива в порядке и на условиях, определяемых Правлением Кооператива;

- привлекать юридические и физические лица в качестве инвесторов, на взаимовыгодных условиях, для строительства жилых домов, гаражей, иных объектов современной социальной инфраструктуры;

- осуществлять контроль за проведением работ по техническому обслуживанию жилищного фонда Кооператива;

- осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых он создан;

- иметь свои представительства, филиалы, создавать хозяйственные общества, учреждения и осуществлять свои права в порядке, установленном действующим законодательством;

- участвовать в хозяйственных обществах, кооперативах, быть вкладчиком в товариществах на вере;

- создавать предусмотренные Законом и настоящим Уставом фонды Кооператива;

- осуществлять в установленном уставом порядке кредитование и авансирование пайщиков;

- выступать учредителем некоммерческих организаций и хозяйственных обществ, участвовать в других потребительских кооперативах, ассоциациях, союзах и иных объединениях юридических лиц, деятельность которых отвечает уставным целям, задачам и предмету деятельности Кооператива;

- осуществлять внешнеэкономическую деятельность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, участвовать в деятельности и сотрудничать в иной форме с международными некоммерческими, общественными и иными организациями;

- обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия их должностных лиц, нарушающие права Кооператива;

- осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей и задач, предусмотренных Уставом Кооператива.

4.2. В целях реализации своих уставных целей и задач Кооператив обязуется:

- соблюдать действующее законодательство и надлежащим образом исполнять настоящий Устав;

- предоставлять членам Кооператива объекты недвижимости в безвозмездное пользование (ссуду) с последующей передачей этих Объектов в собственность членов Кооператива по основаниям, предусмотренным п.4 ст.218 Гражданского Кодекса РФ, после полного внесения ими стоимости объекта недвижимости (пая) и отсутствия задолженности по уплате членских и дополнительных взносов.

- передавать в собственность члена Кооператива по исполнении им своих обязательств именно те объекты недвижимости, которыми член Кооператива пользовался по договору безвозмездного пользования (ссуды), если иное не предусмотрено соглашением с членом Кооператива;

- по просьбе членов Кооператива предоставлять информацию о деятельности Кооператива в порядке, установленном Правлением Кооператива;

- своевременно информировать членов Кооператива о проведении очередных и внеочередных Общих собраний членов Кооператива, о происходящих изменениях в деятельности Кооператива, об открытии и закрытии кооперативных участков Кооператива;



- представлять интересы пайщиков-членов Кооператива в отношениях с государственными и муниципальными органами и должностными лицами, судами, общественными объединениями, коммерческими и некоммерческими организациями по вопросам, вытекающим из отношений членства в Кооперативе;

- обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия их должностных лиц, нарушающие права Кооператива и его членов.

## **5. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ**

5.1. Участниками Кооператива (далее – пайщики или члены Кооператива) могут быть граждане, достигшие 16-летнего возраста, и юридические лица.

5.2. Лицо, желающее стать пайщиком Кооператива, подает на имя Председателя Кооператива заявление в письменной форме о приеме в Кооператив. В заявлении гражданина должны быть указаны его фамилия, имя, отчество и место жительства. В заявлении юридического лица должны быть указаны его наименование, место нахождения и банковские реквизиты.

Заявление о приеме в Кооператив должно быть рассмотрено в течение 30 дней Правлением Кооператива. После вынесения Правлением Кооператива решения о принятии в члены Кооператива и установлении срока оплаты паевых взносов соискателя, он должен в течение 10 (десяти) дней с даты принятия решения уплатить вступительный взнос и часть паевого взноса, установленных Правлением Кооператива. Соискатель становится членом Кооператива только после оплаты вступительного и части паевого взноса.

Если просрочка уплаты вступительного и части паевого взносов превышает 60 дней, то решение Правления Кооператива о приеме в члены Кооператива утрачивает силу, а прием в члены Кооператива считается несостоявшимся.

5.3. Пайщики Кооператива имеют право:

- вступать в Кооператив и выходить из него на добровольной основе;
- участвовать в уставной деятельности Кооператива и пользоваться ее результатами в соответствии с настоящим уставом;
- избирать и быть избранными в органы управления и органы контроля, вносить предложения об улучшении деятельности Кооператива, устранении недостатков в работе его органов;
- осуществлять накопление пая, получить от Кооператива Объект недвижимости в безвозмездное пользование (ссуду) для проживания в соответствии с процедурой, определяемой Правлением Кооператива;
- встать на регистрационный учет по месту жительства или по месту пребывания (по усмотрению члена Кооператива) в полученном от Кооператива в собственность, найм или аренду жилом помещении вместе с членами своей семьи и родственниками;
- после полной оплаты стоимости объекта недвижимости (пая) и при отсутствии задолженностей по уплате членских, целевых и дополнительных взносов получить справку Кооператива о полной выплате пая и отсутствии задолженности перед Кооперативом, после чего зарегистрировать право собственности на занимаемый пайщиком Объект и без каких-либо ограничений осуществлять правомочия собственника в отношении указанного Объекта;
- в установленном порядке уступить свои права и обязанности по накоплению пая другому пайщику либо третьему лицу (при условии вступления последнего в члены Кооператива);
- передать паенакопление по наследству;
- в порядке, установленном Правлением Кооператива, получать информацию от органов Кооператива об их деятельности;
- обращаться к Общему собранию пайщиков Кооператива с жалобами на неправомерные действия других органов Кооператива;
- пользоваться льготами, установленными для пайщиков на момент их вступления Уставом Кооператива и решениями органов управления Кооператива, принятыми в пределах их компетенции;
- по своему усмотрению в любое время выйти из Кооператива и получить сумму своего паенакопления в порядке, установленном уставом Кооператива;
- получить сумму своего паенакопления при исключении из Кооператива на условиях и в порядке, установленном Уставом Кооператива;
- требовать от органов Кооператива выполнения обязательств Кооператива, вытекающих из условий членства в Кооперативе;
- обжаловать в судебном порядке решения органов управления Кооператива, нарушающие его права и интересы.



Общее собрание пайщиков может устанавливать и иные права пайщиков, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

#### 5.4. Пайщики Кооператива обязаны:

- соблюдать устав Кооператива;
- выполнять решения Общего собрания пайщиков Кооператива, других органов управления и органов контроля Кооператива;
- выполнять свои обязательства перед Кооперативом по участию в его уставной деятельности;
- своевременно и полностью вносить установленные членские вступительные, паевые, целевые и дополнительные взносы в соответствии с настоящим Уставом, Договором об условиях членства в Кооперативе и решениями полномочных органов управления Кооператива;
- не препятствовать осуществлению уставных прав и обязанностей других пайщиков Кооператива и органов управления и контроля Кооператива;
- соблюдать правила внутреннего распорядка Кооператива, правила пожарной безопасности, санитарные и экологические нормы;
- соблюдать чистоту и порядок в жилом доме и придомовой территории (за нарушение предусмотрен штраф, устанавливаемый Правлением в размере 10 – 20 % от размера квартплаты за месяц);
- участвовать в мероприятиях, организованных Правлением Кооператива, по благоустройству и уборке жилого дома и территории;
- добросовестно и разумно оказывать содействие органам управления Кооператива и другим членам Кооператива в осуществлении мероприятий, не выходящих за рамки уставной деятельности;
- своевременно уплачивать налоги и сборы, установленные государством на недвижимое имущество;
- своевременно не позднее 10 числа следующего месяца вносить оплату за жилищно-коммунальные услуги;
- нести бремя расходов на содержание, ремонт жилого помещения, принадлежащего пайщику;
- участвовать в расходах на содержание, ремонт и эксплуатацию имущества общего пользования;
- своевременно извещать Председателя Кооператива о сдаче внаем принадлежащей члену Кооператива жилой площади;
- не наносить вреда и ущерба имуществу Кооператива.

### 6. ПАЕВЫЕ, ЧЛЕНСКИЕ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВЗНОСЫ

6.1. Члены Кооператива удовлетворяют свои материальные потребности путем объединения имущественных паевых и членских взносов.

6.2. После вынесения Правлением Кооператива решения о принятии в члены Кооператива и установлении срока для оплаты паевых взносов кандидата в члены Кооператива, он должен в течение десяти дней с даты принятия решения уплатить вступительный взнос и часть паевого взноса, установленных Правлением Кооператива.

Кандидат в члены Кооператива становится членом Кооператива только после оплаты вступительного и части паевого взноса. В случае просрочки оплаты названных взносов кандидат в члены Кооператива оплачивает пени в размере 0.06% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.3. Правление Кооператива вправе предоставлять рассрочку по уплате вступительного взноса. При этом первоначальная часть вступительного взноса, уплачиваемого пайщиком - членом Кооператива при вступлении в Кооператив, не может быть менее чем 10 % от размера первоначального паевого взноса, а длительность рассрочки по уплате вступительного взноса не может превышать 12 месяцев.

6.4. Взносы могут вноситься деньгами и иным имуществом. О передаче иного имущества в качестве взноса составляется передаточный акт.

6.5. Члены Кооператива обязаны уплачивать ежемесячные членские взносы в размере, устанавливаемом Правлением Кооператива.

6.6. При досрочной выплате стоимости Объекта (пая) прекращается обязанность члена Кооператива по уплате ежемесячных членских взносов.



6.7. Уплаченные членами Кооператива вступительные взносы, ежемесячные членские взносы, а также целевые членские взносы, полученные от членов Кооператива в связи с нарушением сроков уплаты паевых и иных платежей, используются на формирование неделимых фондов Кооператива.

6.8. В случае возникновения у Кооператива убытков, члены Кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невнесения членом Кооператива дополнительного взноса, Кооператив вправе произвести вычет дополнительного взноса из суммы внесенного членом Кооператива паевого взноса.

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

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

7.1. Членство в Кооперативе прекращается в случаях:

- добровольного выхода пайщика из Кооператива;
- исключения пайщика;
- ликвидации юридического лица, являющегося пайщиком;
- смерти гражданина, являющегося пайщиком;
- ликвидации Кооператива.

7.2. Член Кооператива вправе в любое время выйти из Кооператива, уведомив Кооператив о своем намерении не позднее чем за 30 дней до даты выхода. Заявление пайщика о добровольном выходе из Кооператива подается на имя Председателя Кооператива и должно быть рассмотрено Правлением Кооператива в 30 (тридцати) - дневный срок.

7.3. Пайщик может быть исключен из Кооператива решением общего собрания Кооператива в случае неисполнения им без уважительных причин перед Кооперативом своих обязанностей, установленных настоящим уставом, либо совершения действий, наносящих ущерб Кооперативу.

7.4. Пайщик должен быть извещен в письменной форме не позднее чем за 20 дней Правлением Кооператива о причинах вынесения на общее собрание Кооператива вопроса о его исключении из Кооператива и приглашен на указанное общее собрание, на котором ему должно быть предоставлено право высказать свое мнение. В случае отсутствия пайщика без уважительной причины на общем собрании Кооператива, оно вправе принять решение о его исключении из Кооператива.

7.5. Исключение из членов Кооператива возможно в следующих случаях:

- неоднократное (более двух раз в год) невыполнение пайщиком срочных обязательств по внесению паевых, членских, целевых (дополнительных) взносов, а также при возникновении задолженности по коммунальным платежам;
- умышленное невыполнение решений Общего собрания пайщиков и (или) препятствование осуществлению уставных прав и обязанностей других пайщиков и (или) органов управления Кооператива;
- разрушение, порча предоставленного в безвозмездное пользование (ссуду) жилого помещения.

7.6. Решение об исключении пайщика считается принятым, если за него проголосовало не менее 2/3 (двух третей) присутствующих на собрании пайщиков.

7.7. Моментом исключения из Кооператива считается дата принятия решения общим собранием пайщиков.

## **8. ВОЗВРАТ ПАЕВОГО ВЗНОСА ПРИ ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА В КООПЕРАТИВЕ**

8.1. При выходе пайщика из Кооператива либо его исключении, пайщику выплачивается размер его паевого взноса в порядке и в сроки, нормативно определяемые Правлением Кооператива. При этом членские взносы возврату не подлежат.

8.2. При выходе пайщика из Кооператива либо его исключении, пайщик, проживающий в жилом помещении по договору безвозмездного пользования и не выплативший весь размер пая за данный Объект недвижимости, обязан освободить жилое помещение вместе со всеми проживающими в срок не более 30 (тридцати) дней, а также сняться в этот же срок с регистрационного учета с занимаемой жилой площади.



8.3. В случае отказа выбывшего или исключенного из Кооператива пайщика и членов его семьи освободить занимаемое ими жилое помещение, Кооператив приобретает в собственность для проживания несовершеннолетних (недееспособных) членов семьи пайщика жилое помещение, соразмерное с выплаченным паенакоплением, за вычетом расходов, связанных с приобретением нового жилого помещения, но не менее жилой площади, которая находилась в собственности и была принята Кооперативом как «зачетное жилье» у выбывшего либо исключенного пайщика до его вступления в Кооператив.

8.4. Расчеты по паевым взносам выбывшего либо исключенного из Кооператива пайщика производятся после освобождения предоставленного жилого помещения на условиях в сроки, предусмотренные Правлением Кооператива, но не более 30 (тридцати) % от суммы поступающих в Кооператив ежемесячных паенакоплений.

8.5. Кооператив вправе произвести возврат паенакопления в натуральной форме, если паевым взносом был земельный участок или иное недвижимое имущество.

## **9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА**

9.1. Управление Кооперативом осуществляют Общее собрание пайщиков, Правление Кооператива и Председатель Кооператива.

9.2. Высшим органом Кооператива является Общее собрание пайщиков.

9.3. В период между Общими собраниями пайщиков управление в Кооперативе осуществляет Правление, которое является представительным коллегиальным органом Кооператива.

9.4. Единоличным исполнительным органом Кооператива является Председатель Кооператива.

9.5. Контроль за финансовой деятельностью Кооператива осуществляет Ревизионная комиссия (Ревизор) Кооператива.

9.6. Часть функций текущего управления Кооперативом может быть передана управляющей компании на основании решения Правления в соответствии с действующим законодательством и положениями Устава.

## **10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ПАЙЩИКОВ КООПЕРАТИВА**

10.1. Общее собрание пайщиков является высшим органом управления Кооператива и полномочно решать все вопросы, касающиеся деятельности Кооператива.

10.2. Общие собрания пайщиков бывают очередными (годовыми) и внеочередными. Годовое общее собрание пайщиков созывается ежегодно не позднее шести месяцев после окончания финансового года. Внеочередное Общее собрание пайщиков может созываться по инициативе Правления, Председателя Кооператива, Ревизионной комиссии (Ревизора), а также по требованию группы пайщиков численностью не менее 1/3 (одной трети) пайщиков.

10.3. К исключительной компетенции Общего собрания пайщиков относятся:

- а) принятие Устава Кооператива, внесение в него изменений и дополнений;
- б) определение основных направлений деятельности Кооператива;
- в) принятие решений о реорганизации Кооператива;
- г) принятие решения о ликвидации Кооператива;
- д) избрание Председателя Кооператива и принятие решения о досрочном прекращении его полномочий;
- е) избрание членов Правления Кооператива и принятие решений о досрочном прекращении их полномочий;
- ж) избрание членов Ревизионной комиссии (Ревизора) и принятие решений о досрочном прекращении их (его) полномочий;
- з) утверждение порядка покрытия расходов (убытков) Кооператива;
- и) принятие решений о внесении пайщиками целевых членских взносов;
- к) исключение пайщика из Кооператива;
- л) утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Кооператива;
- м) разрешение жалоб на действия Правления и/или Председателя Кооператива;
- н) определение видов, размеров и условий формирования фондов Кооператива;
- о) решение вопросов о создании союзов, вступлении в союзы и выходе из них;
- п) определение размера вознаграждения членам Правления и Председателю Кооператива;
- р) утверждение штатного расписания Кооператива (аппарат Кооператива);
- с) определение размера окладов работникам Кооператива.



10.4. Общее собрание пайщиков считается правомочным при участии в нем более 50 процентов пайщиков Кооператива. Каждый пайщик имеет один голос.

10.5. Решения Общего собрания пайщиков принимаются открытым голосованием, если большинством голосов присутствующих на собрании не принято решения о проведении тайного голосования по конкретным вопросам повестки дня.

10.6. Допускается проведение Общего собрания пайщиков и принятие на нем решений методом письменного опроса. Общее собрание пайщиков методом письменного опроса организует Правление Кооператива. При этом Правление Кооператива рассылает (заказным письмом с уведомлением о вручении) или доводит под роспись членам Кооператива вопросы для голосования и проекты решения по этим вопросам с просьбой к пайщикам письменно проголосовать «за» или «против» предложенных решений. Решение, проголосованное методом письменного опроса, считается принятым, если в течение 30 (тридцати) дней с даты рассылки о своём положительном мнении по поставленному на голосования вопросу (вопросам) письменно сообщило более половины пайщиков (если иное не установлено Уставом) от числа членов Кооператива на момент рассылки.

10.7. Общее собрание вправе решать только те вопросы, которые включены в повестку дня собрания. Право включения вопросов в повестку дня Общего собрания пайщиков принадлежит Правлению Кооператива, Председателю Кооператива, Ревизионной комиссии (Ревизору) Кооператива, группе пайщиков численностью не менее  $\frac{1}{4}$  (одной четверти) пайщиков Кооператива.

10.8. Решения по вопросам, предусмотренным п.п. «а», и «к» и пункта 10.2. настоящего Устава, принимаются Общим собранием пайщиков квалифицированным большинством в  $\frac{2}{3}$  голосов присутствующих. Решение вопроса, предусмотренного п.п. «в», «г» пункта 10.2 настоящего Устава, принимается единогласно всеми пайщиками Кооператива. Все остальные решения Общего собрания принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих.

10.9. Вопросы, отнесенные настоящим Уставом к исключительной компетенции Общего собрания пайщиков, не могут быть переданы им на решение Правления Кооператива или Председателя Кооператива.

10.10. Решения общего собрания пайщиков оформляются протоколом заседания, подписываемом Председателем и секретарем собрания.

## 11. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА

11.1. Правление Кооператива является коллегиальным органом и осуществляет текущее руководство деятельностью Кооператива в период между Общими собраниями пайщиков. Правление Кооператива подотчетно Общему собранию пайщиков.

11.2. Правление Кооператива избирается Общим собранием пайщиков из числа пайщиков сроком на два года в количестве не менее трех человек. При избрании членом Правления представителя юридического лица - члена Кооператива это юридическое лицо самостоятельно назначает своего представителя в Правлении, вправе его отзывать и заменять на другое лицо. Председатель Кооператива становится членом Правления по должности и является его председателем.

11.3. К компетенции Правления Кооператива относятся:

- утверждение нормативных документов Кооператива, регламентирующих в соответствии с Уставом деятельность Кооператива;
- принятие в члены Кооператива;
- определение размера вступительных и паевых взносов и установление сроков их внесения;
- определение порядка учета паевых взносов и денежных обязательств пайщиков Кооператива;
- утверждение решений Председателя Кооператива о назначении заместителей Председателя Кооператива, главного бухгалтера Кооператива, решений об отстранении их от занимаемой должности;
- разработка и утверждение программы развития Кооператива, подготовка годового отчета, отчета об исполнении сметы и проектов сметы на новый отчетный период; утверждение годовой бухгалтерской отчетности Кооператива;
- решение вопросов об учреждении хозяйственных обществ, некоммерческих организаций, участии в других потребительских кооперативах, деятельность которых отвечает целям и задачам деятельности Кооператива;



- принятие решений о создании и прекращении деятельности отделений, филиалов и представительств Кооператива и утверждении положений о них, а также назначение руководителей отделений, филиалов и представительств;
- подготовка и проведение общего собрания пайщиков Кооператива, утверждение повестки дня; принятие решения о проведении общего собрания пайщиков путем письменного опроса;
- принятие решений о создании, определении размеров, порядке формирования и использовании делимых и неделимых фондов Кооператива;
- принятие решений о передаче функций текущего управления Кооперативом управляющей компании, о выборе управляющей компании и об объеме передаваемых функций и полномочий, а также утверждение текста договора с управляющей компанией;
- принятие решений о приостановлении деятельности в качестве члена Правления лица, избранного членом Правления и фактически прекратившего свое участие в работе Правления в течение более трех (3) месяцев, либо не выполняющего свои финансовые обязательства перед Кооперативом в течение 4 месяцев, либо своими действиями (бездействием) препятствующего выполнению решений Правления, Председателя Кооператива. В соответствии с таким решением Правления деятельность члена Правления приостанавливается до следующего Общего собрания пайщиков, которое принимает решение в отношении этого члена Правления;
- принятие решения об исполняющем обязанности Председателя Кооператива и объеме его полномочий в случае прекращения деятельности избранного Председателя по любым основаниям. В этом случае исполняющий обязанности Председателя осуществляет свои полномочия до следующего Общего собрания пайщиков, которое принимает решение об избрании Председателя Кооператива;
- решение иных вопросов деятельности Кооператива в соответствии с настоящим Уставом.

11.4. Решения Правления Кооператива, принятые в соответствии с его компетенцией, обязательны для всех членов Кооператива и Аппарата Кооператива.

11.5. Заседания Правления созываются Председателем Кооператива по собственной инициативе; по требованию не менее двух членов Правления Кооператива; по инициативе Ревизионной комиссии (Ревизора), но не реже одного раза в месяц. Правление правомочно принимать решения, если на заседании присутствует не менее половины от общего количества действующих членов Правления Кооператива.

11.6. Решения Правления принимаются простым большинством голосов присутствующих.

11.7. Все члены Правления Кооператива на заседаниях Правления имеют по одному голосу. В случае равенства голосов при принятии решений голос Председателя Кооператива является решающим.

11.8. Решения Правления Кооператива оформляются протоколами, которые подписываются Председателем Кооператива.

11.9. Пайщики - члены Правления Кооператива не могут быть членами Ревизионной комиссии (Ревизором) Кооператива.

## **12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КООПЕРАТИВА**

12.1. Председатель Кооператива является единоличным исполнительным органом и руководителем Кооператива.

12.2. Председатель Кооператива избирается Общим собранием пайщиков сроком на два года лет с правом переизбрания его на новый срок из числа пайщиков Кооператива.

12.3. Председатель Кооператива входит в Правление Кооператива по должности и является его председателем.

12.4. К компетенции Председателя Кооператива относятся все вопросы, связанные с текущей деятельностью Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания пайщиков и Правления Кооператива.

12.5. Председатель Кооператива, действуя в качестве единоличного исполнительного органа Кооператива:

- без доверенности действует от имени Кооператива;
- несет ответственность за финансово-хозяйственную деятельность Кооператива;
- в пределах полномочий, предоставленных настоящим уставом, совершает сделки имени Кооператива, подписывает договоры, распоряжается имуществом и финансовыми средствами Кооператива;



-принимает решения о приеме на работу и увольнении работников Аппарата Кооператива и распределяет обязанности между ними; издает приказы, распоряжения и дает указания в пределах своей компетенции, обязательные для исполнения всеми работниками Кооператива и другими лицами, состоящими с Кооперативом в трудовых отношениях;

-организует долгосрочное планирование организации и развития деятельности Кооператива в соответствии с решениями Общего собрания пайщиков и Правления;

-вносит предложения о созыве Общего собрания пайщиков, Правления Кооператива и председательствует на них; организует подготовку и созыв Общих собраний пайщиков;

- осуществляет контроль за исполнением решений Общих собраний пайщиков Кооператива и Правления Кооператива;

- открывает расчетные и иные счета в банках, и распоряжается ими;

- подписывает платежные и финансовые документы Кооператива;

- выдает доверенности;

- организует ведение бухгалтерского учета, составление бухгалтерской отчетности, счетов, книг и делопроизводства Кооператива, статистической и иной отчетности по деятельности Кооператива;

- обеспечивает сохранность и хранение уставных документов, протоколов и иной документации Кооператива.

12.6. Аппарат в Кооперативе создается для осуществления текущей административно-хозяйственной деятельности Кооператива. Работники Аппарата назначаются на должности Председателем Кооператива и подотчетны ему.

12.7. Председатель Кооператива исполняет свои полномочия на платной основе.

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

13.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) Кооператива контролирует соблюдение органами управления Кооператива положений настоящего устава, хозяйственную и финансовую деятельность Кооператива, а также деятельность созданных Кооперативом организаций, структурных подразделений, представительств и филиалов. Ревизионная комиссия (Ревизор) Кооператива подотчетна Общему собранию пайщиков Кооператива.

13.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) избирается Общим собранием пайщиков Кооператива сроком на два года с правом переизбрания членов комиссии на новый срок.

13.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) избирает из своего состава открытым голосованием председателя ревизионной комиссии и его заместителя.

13.4. Решения ревизионной комиссии (Ревизора) рассматриваются и исполняются Правлением Кооператива или Председателем Правления Кооператива в течении 30 (тридцати) дней. В случае несогласия Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива с решением Правления или Председателя Кооператива либо при непринятии решения Правлением Кооператива или Председателем Кооператива, Ревизионная комиссия (Ревизор) Кооператива передает свое решение на рассмотрение Общего собрания пайщиков Кооператива.

13.5. Ревизионная комиссия (Ревизор) подотчетна Общему собранию пайщиков Кооператива.

13.6. Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Кооператива осуществляется по итогам деятельности Кооператива за финансовый год, а также в любое время по решению Правления или Председателя Кооператива.

13.7. По требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива должностные лица Кооператива обязаны представить все документы финансово-хозяйственной деятельности Кооператива в течение 15 (пятнадцати) дней.

13.8. Ревизионная комиссия (Ревизор) Кооператива руководствуется в своей работе действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

13.9. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива, Правление может также привлекать специализированную аудиторскую фирму и назначать Аудитора.

### **14. ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА**

14.1. Кооператив является собственником имущества, переданного ему в качестве паевых, членских взносов, целевого финансирования, а также созданного и приобретенного им в результате осуществления своей деятельности. Кооператив осуществляет владение, пользование и распоряжение



своим имуществом в соответствии с его назначением и только для выполнения уставных целей и задач Кооператива.

14.2. Источниками формирования имущества Кооператива являются паевые, членские взносы пайщиков Кооператива, доходы от предпринимательской деятельности Кооператива, также целевое финансирование физических и юридических лиц.

14.3. Источниками формирования имущества Кооператива могут быть также любые иные источники, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

14.4. В соответствии с Налоговым кодексом РФ не подлежат налогообложению суммы, выплачиваемые за счет членских взносов жилищно-строительных кооперативов лицам, выполняющим работы (услуги) для ЖСК.

14.5. Правление формирует на базе принадлежащего Кооперативу имущества фонды Кооператива:

- неделимый фонд, который формируется за счет вступительных членских взносов всех членов Кооператива. Неделимый фонд используется для содержания аппарата Кооператива и не подлежит распределению между членами Кооператива ни при каких обстоятельствах;

- паевой фонд, который формируется за счет паевых взносов и паевых заемных взносов членов Кооператива и направляется на приобретение недвижимости и иного имущества для членов Кооператива;

- резервный фонд, который формируется за счет резервных отчислений членов Кооператива; целевое назначение фонда - покрытие убытков Кооператива в случае не внесения членами Кооператива своих паев;

- целевой фонд формируется по мере необходимости, за счет отчислений членов Кооператива и предназначается для конкретной цели.

14.6. Размеры вступительного и паевого фондов определяются Правлением Кооператива. Размеры вступительного и паевого фондов могут меняться, данное изменение утверждается общим собранием членов Кооператива.

14.7. Правление принимает решение о внесении целевых взносов и определяет размер и сроки их оплаты, а общее собрание членов Кооператива утверждает это решения.

## **15. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ КООПЕРАТИВА**

15.1. Кооператив обязан вести бухгалтерский учет, а также представлять финансовую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Бухгалтерский учет и финансовую отчетность ведет бухгалтер Кооператива.

15.2. Кооператив обеспечивает сохранность учетных документов и документов по штатному составу работников Аппарата Кооператива в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

15.3. Кооператив обязан хранить по месту нахождения Правления Кооператива следующие документы:

- решение о создании Кооператива;
- документ, подтверждающий государственную регистрацию Кооператива;
- устав Кооператива, изменения и дополнения к нему;
- документы, подтверждающие права Кооператива на имущество, находящееся в его собственности;
- положение (положения) о филиале или представительстве Кооператива;
- документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- заключения аудиторской организации (аудитора) и Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива;
- протоколы Общих собраний пайщиков;
- протоколы заседаний Правления и постановления Правления Кооператива;
- протоколы заседаний Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива;
- иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

## **16. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА**

16.1. Реорганизация Кооператива (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) осуществляется по решению Общего собрания пайщиков Кооператива и иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.



16.2. Решение о реорганизации Кооператива принимается единогласно Общим собранием пайщиков. При реорганизации права и обязанности Кооператива переходят к его правопреемникам (правопреемникам) в соответствии с действующим законодательством. Процедура реорганизации Кооператива осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

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

Кооператив может быть ликвидирован по единогласному решению Общего собрания пайщиков Кооператива, а также по решению суда по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

16.4. Общее собрание пайщиков Кооператива или орган, принявший решение о ликвидации Кооператива, в установленный законодательством срок письменно уведомляют орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, о том, что Кооператив находится в процессе ликвидации.

16.5. Общее собрание пайщиков или орган, принявший решение о ликвидации Кооператива, назначают, по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, ликвидационную комиссию и устанавливают порядок и сроки ликвидации. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Кооператива.

16.6. Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации Кооператива.

16.7. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати сообщение о ликвидации Кооператива, порядке и сроке, в течение которого кредиторы могут предъявить свои требования Кооперативу.

16.8. Выплата денежных сумм кредиторам Кооператива производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной действующим законодательством, в соответствии с данными промежуточного ликвидационного баланса, начиная со дня его утверждения, с исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

16.9. По истечении срока предъявления требований кредиторами Ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается Правлением Кооператива или органом, принявшим решение о ликвидации Кооператива, по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

16.10. При завершении расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается Общим собранием пайщиков Кооператива по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию Кооператива.

16.11. При ликвидации Кооператива оставшееся после удовлетворения требований кредиторов делимое имущество подлежит распределению между пайщиками Кооператива в соответствии с их долей (паем) в паевом фонде Кооператива, неделимое имущество подлежит передаче организациям, деятельность которых соответствует уставным целям Кооператива.

16.12. Ликвидация Кооператива считается завершенной, а Кооператив — ликвидированным после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц, о чем орган, осуществляющий государственную регистрацию, публикует соответствующие сведения в официальном печатном органе.



