

Утвержден общим собранием членов
Жилищно-строительного кооперати-
ва «Радуга»

Протокол N 7/2015 от 22.07.2015 года

У С Т А В

Жилищно-строительного кооператива «Радуга» (новая редакция)

г. Клин
Московская обл.
2015 год

1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Радуга» (далее ЖСК) создан в соответствии с решением общего собрания кооператива «Радуга» от 01.02.1989 года.

1.2. Настоящая редакция Устава ЖСК «Радуга» утверждена решением Общего собрания членов ЖСК «Радуга» от 22.07.2015 года, Протокол N 7/2015 от 22.07.2015 года.

1.3. Полное фирменное наименование на русском языке Жилищно-строительный кооператив «Радуга».

1.4. Сокращенное фирменное наименование на русском языке – ЖСК «Радуга».

1.5. Место нахождения ЖСК «Радуга»: 141600, Россия, г. Клин, ул. Большая Октябрьская, д. 26.

1.6. Жилищно-строительный кооператив «Радуга» является некоммерческой корпоративной организацией - потребительским кооперативом, организован в г. Клин Московской области для удовлетворения потребностей физических и юридических лиц - членов ЖСК в жилой и иной недвижимости путем строительства, объединения его членами имущественных паевых взносов для последующего инвестирования в строительство, приобретения на первичном и вторичном рынке жилой и иной недвижимости в г. Клин Московской области и других населенных пунктах, а также для последующей эксплуатации и управления многоквартирным домом.

1.7. Жилищно-строительный кооператив «Радуга» является юридическим лицом, имеет собственное обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам этим имуществом, вправе от своего имени и в соответствии с Уставом и внутренними положениями ЖСК приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности, нести ответственность, быть истцом и ответчиком в судах. ЖСК имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, собственное наименование, печать и штампы со своим наименованием, а также иные атрибуты юридического лица.

1.8. ЖСК имеет право выступать учредителем коммерческих и некоммерческих организаций, участвовать в других потребительских кооперативах, ассоциациях, ЖСК и других объединениях юридических лиц, деятельность которых отвечает целям и задачам деятельности ЖСК. ЖСК имеет право создавать представительства и филиалы.

1.9. ЖСК не ставит своей целью извлечение прибыли. ЖСК вправе осуществлять приносящую доход деятельность только для достижения уставных целей, ради которых создан ЖСК, и соответствующую этим целям. Доходы, полученные ЖСК от такой деятельности, осуществляемой ЖСК в соответствии с законом и уставом, используются только на цели его деятельности, предусмотренные настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами ЖСК, за исключением случаев ликвидации.

1.10. ЖСК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов. Обращение взыскания на имущество ЖСК по обязательствам его членов не допускается. Ответственность пайщиков по обязательствам ЖСК определяется настоящим уставом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.11. Деятельность ЖСК регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами, регламентирующими деятельность потребительских кооперативов, уставом ЖСК, внутренними положениями ЖСК и решениями органов управления ЖСК, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом ЖСК.

1.12. На основании устава ЖСК, внутренних положений ЖСК и решений своих органов ЖСК и члены ЖСК имеют гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его уставе, и несут связанные с этой деятельностью обязанности, реализация и исполнение которых является уставной деятельностью ЖСК и составляет основу членства в ЖСК.

1.13. ЖСК осуществляет свою деятельность на основе следующих принципов:

- добровольности вступления в ЖСК и выхода из него;
- обязательности уплаты паевых, вступительных, членских, целевых (дополнительных) взносов, установленных в соответствии с Уставом и внутренними положениями ЖСК;

- создания эффективной системы внутреннего контроля и доступности информации о деятельности ЖСК для всех участников;
- равенства пайщиков в осуществлении контроля и участия в общем собрании ЖСК.

1.14. Членами ЖСК могут быть физические и юридические лица, уплатившие вступительные и выплачивающие паевые и членские взносы, выполняющие требования, установленные настоящим Уставом.

Члены жилищного кооператива, а также лица, являющиеся собственниками или нанимателями жилых помещений в доме ЖСК, своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

2. Цели и предмет деятельности ЖСК

2.1. Целями деятельности ЖСК как добровольного объединения граждан и юридических лиц на основе членства являются удовлетворение потребностей участников в улучшении жилищных условий и приобретении недвижимого имущества, а также управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме, осуществляемые путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

2.2. Предметом уставной деятельности ЖСК является:

- участие в строительстве и инвестирование строительства (включая долевое участие в строительстве), участие в жилищно-строительных (жилищных) кооперативах, а также иные способы создания и приобретения недвижимого имущества в собственность членами ЖСК;

- предоставление жилья в безвозмездное пользование (ссуду) членам кооператива до момента полной выплаты ими паевого взноса за недвижимое имущество с правом последующего получения недвижимого имущества в собственность в соответствии с уставом ЖСК и действующим законодательством (п. 4 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.3. Основными задачами деятельности ЖСК являются:

- осуществление в интересах членов ЖСК различных видов хозяйственной деятельности, не противоречащих настоящему Уставу и не запрещенных действующим законодательством;

- обеспечение реализации прав членов ЖСК по владению, пользованию и распоряжению общей совместной собственностью;

- объединение усилий и денежных средств членов ЖСК для создания и развития инфраструктуры ЖСК, в частности, для решения вопросов энергоснабжения, водоснабжения, газоснабжения и т.п.;

- защита законных прав и интересов членов ЖСК;

- представление общих интересов членов ЖСК в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и перед третьими лицами;
- организация и выполнение строительства, реконструкции, капитального и текущего ремонта, а также эксплуатации объектов общей совместной собственности членов ЖСК;
- обеспечение надлежащего технического, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества ЖСК;
- обеспечение выполнения членами ЖСК правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;
- взыскание убытков, причиненных ЖСК, с лиц, виновных в их причинении.

2.4. Для реализации уставных целей, задач и предмета деятельности ЖСК имеет право:

- получать в установленном порядке в собственность или аренду земельные участки на отведенных территориях для строительства жилья и выступать заказчиком по разработке проектно-планировочной документации;
- обеспечивать своевременное поступление от членов ЖСК взносов, предназначенных для покрытия расходов по эксплуатации, содержанию и ремонту недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности членов ЖСК, устанавливать меры гражданско-правовой ответственности членов ЖСК за нарушение условий паенакопления и внесения целевых (вступительных, членских) взносов;
- распоряжаться взносами членов ЖСК и заемными средствами, расходуемыми на содержание и ремонт недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности членов ЖСК, на строительство и реконструкцию, погашение задолженности по кредитам, оплату труда работников ЖСК, а также доходами от хозяйственной деятельности, которая осуществляется только в соответствии с целями и предметом деятельности ЖСК, предусмотренными настоящим Уставом в интересах ЖСК;
- определять порядок возврата паенакоплений членам ЖСК при нарушении условий паенакопления и осуществлять возврат паенакоплений в установленном порядке;
- выступать заказчиком коммунальных услуг и заключать договоры с соответствующими предприятиями и организациями на оказание этих услуг;
- организовывать техническое обслуживание и ремонт приобретенной жилой и (или) иной недвижимости, проведение необходимых работ по благоустройству, энерго- и водоснабжению приобретенной жилой и (или) иной недвижимости, уборке территории, ее озеленению, обеспечивать природоохранные мероприятия, а также надлежащее санитарное, техническое состояние недвижимого имущества ЖСК;
- образовывать товарищества собственников жилья во вновь создаваемом кондоминиуме, обеспечивать управление кондоминиумами и получать полномочия на управление кондоминиумами от товариществ собственников жилья;
- передавать в установленном порядке на баланс соответствующих предприятий коммунального хозяйства и связи сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газовую сеть и оборудование, а также телефонные кабельные линии для обслуживания этими предприятиями;
- по решению общего собрания членов ЖСК сдавать в аренду принадлежащие ЖСК объекты общей совместной собственности;
- свободно распространять информацию о своей деятельности, в том числе и путем размещения рекламы;
- представлять интересы своих членов в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления и их должностными лицами, государственными и муниципальными организациями и должностными лицами этих организа-

- арбитражными, третейскими судами, судами общей юрисдикции, общественными объединениями, коммерческими и некоммерческими организациями;
- принимать в качестве имущественных вступительных и паевых взносов, части имущественных паевых взносов жилую и (или) иную недвижимость, права на жилую и (или) иную недвижимость, денежные средства, иное имущество, в том числе имущественные права;
- использовать в порядке, установленном действующим законодательством, средства государственного и муниципального целевого финансирования, а также средства общественных и иных организаций и объединений, иных лиц;
- приобретать для членов ЖСК жилую и (или) иную недвижимость, права на жилую и (или) нежилую недвижимость в сроки и на условиях, определенных гражданско-правовыми договорами между ЖСК и членами ЖСК;
- выступать в качестве заказчика или заказчика-застройщика, инвестора и (или) иного участника инвестиционной деятельности в строительстве жилой и (или) иной недвижимости;
- в целях строительства и (или) инвестирования строительства отдельных жилых домов или осуществления отдельных жилищных программ устанавливать один, два и более накопительных планов, каждый из которых представляет собой совокупность сходных существенных условий приобретения членом ЖСК жилой или иной недвижимости или участия в отдельной жилищной программе ЖСК;
- иметь в собственности служебную, жилую площадь и использовать ее для размещения подразделений ремонтных и (или) жилищно-эксплуатационных предприятий или организаций, созданных для этих целей ЖСК, а также для снижения расходов на строительство и (или) приобретение жилой и (или) нежилой недвижимости и уменьшения паевых взносов членов ЖСК;
- использовать часть построенной жилой и нежилой площади для компенсации затрат и снижения стоимости приобретения жилой и (или) нежилой недвижимости для членов ЖСК;
- участвовать в работе Государственной комиссии по приемке в эксплуатацию построенной жилой и (или) нежилой недвижимости;
- осуществлять любые мероприятия и заключать любые сделки, направленные на обеспечение потребностей членов ЖСК в жилой и (или) иной недвижимости, в том числе сделки с кредитными, страховыми, риэлтерскими, девелоперскими, оценочными и иными организациями профессиональных участников рынка недвижимости;
- в необходимых случаях осуществлять оценку жилой и (или) иной недвижимости, прав на жилую и (или) иную недвижимость;
- осуществлять постановку жилой и (или) иной недвижимости, приобретенной для члена ЖСК, на баланс ЖСК, передачу жилой и (или) иной недвижимости в собственность члену ЖСК после полного исполнения обязательства по внесению паевых взносов этим членом ЖСК;
- при необходимости заключать с членами ЖСК договоры залога, поручительства, гарантии, иных способов обеспечения обязательств для содействия в получении членами ЖСК жилой и (или) иной недвижимости или денежных средств, необходимых для их приобретения;
- до полной выплаты паевых взносов передавать жилую и (или) иную недвижимость в безвозмездное пользование или на иных законных основаниях членам ЖСК и (или) иным лицам, определяемым в установленном решением правления ЖСК порядке в соответствии с условиями заключенных с членами ЖСК договоров;
- осуществлять страхование жилой и (или) иной недвижимости, прав на жилую и (или) иную недвижимость;
- решать вопрос о постановке членов ЖСК и иных лиц, определяемых в установленном порядке, на регистрационный учет по месту жительства или по месту

пребывания (определяется в порядке, предусмотренном правлением ЖСК) в полученную от ЖСК в безвозмездное пользование или на иных законных основаниях жилую недвижимость;

- предоставлять третьим лицам за членов ЖСК необходимые гарантии и поручительства для получения членами ЖСК кредитов и займов при приобретении жилой и (или) иной недвижимости;
- выдавать векселя третьим лицам, совершать любые иные законные сделки с собственными векселями и векселями третьих лиц;
- предоставлять ссуды и (или) займы членам ЖСК;
- создавать и использовать фонд взаимного страхования членов ЖСК, резервный и иные необходимые для обеспечения деятельности ЖСК фонды;
- в соответствии с действующим законодательством открывать филиалы и представительства ЖСК, вступать в союзы и ассоциации, участвовать в деятельности некоммерческих организаций и иных организаций;
- обжаловать в установленном действующим законодательством порядке акты государственных органов, органов местного самоуправления, органов судебной власти, затрагивающие интересы ЖСК и его членов;
- организовывать охрану незавершенных строительством объектов недвижимости, жилых домов;
- осуществлять иные действия, направленные на реализацию целей ЖСК и обеспечение его деятельности.

2.5. Деятельность, требующую специальных разрешений или лицензий, ЖСК может осуществлять только на основании соответствующих разрешений или лицензий.

3. Управление ЖСК

3.1. Органами управления ЖСК являются:

- общее собрание ЖСК,
- конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти;
- правление ЖСК,
- председатель правления ЖСК и ревизионная комиссия ЖСК.

Высшим органом управления ЖСК является общее собрание членов ЖСК (конференция).

Коллегиальным исполнительным органом ЖСК является правление ЖСК.

Единоличным исполнительным органом ЖСК является председатель правления ЖСК.

Контрольно-ревизионным органом ЖСК является ревизионная комиссия ЖСК.

3.2. Общее собрание членов ЖСК.

3.2.1. Общее собрание членов ЖСК полномочно решать все вопросы, касающиеся деятельности ЖСК, в том числе подтверждать или отменять решения правления, председателя правления ЖСК.

3.2.2. К исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК (конференции) относятся:

- принятие устава ЖСК, внесение в него изменений и дополнений;
- избрание членов правления, членов ревизионной комиссии ЖСК и прекращение их полномочий, заслушивание отчетов об их деятельности, определение средств на их содержание;
- определение размеров вступительного и паевого взносов;
- исключение пайщиков из ЖСК;
- решение вопросов о создании союзов, вступлении в союзы и выходе из них;
- утверждение программ развития ЖСК, его годовых отчетов и бухгалтерских балансов;

- порядок покрытия убытков, понесенных ЖСК;
- определение видов, размеров и условий формирования фондов ЖСК;
- отчуждение недвижимого имущества ЖСК, стоимость которого превышает 1 000 000 (один миллион) рублей.
- принятие решений о реорганизации и ликвидации ЖСК, назначении ликвидационной комиссии и утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

3.2.3. ЖСК может образовывать резервный и целевой фонд на организационные и хозяйственные цели, предусмотренные уставом ЖСК. Порядок образования резервного и целевого фондов определяется общим собранием ЖСК.

3.2.3. Общее собрание членов ЖСК является правомочным, если на нем присутствует более 50 (пятидесяти) процентов членов ЖСК или их представители. Решение общего собрания членов ЖСК считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов ЖСК, присутствовавших на таком собрании, а по вопросам, указанным в уставе ЖСК, - более трех четвертей членов ЖСК, присутствовавших на таком общем собрании. Решение общего собрания оформляется протоколом.

При отсутствии кворума годового общего собрания членов ЖСК должно быть проведено повторное общее собрание членов ЖСК с той же повесткой дня. Повторное общее собрание является правомочным, если в нем приняли участие члены ЖСК или их представители, которые составляют не менее тридцати процентов от общего числа членов ЖСК.

3.2.4. Общее собрание членов ЖСК правомочно принимать для рассмотрения любой относящийся к деятельности ЖСК вопрос и выносить решение по этому вопросу, если он внесен по инициативе правления ЖСК, по требованию ревизионной комиссии ЖСК, председателя правления ЖСК или по требованию членов ЖСК, составляющих не менее 25 процентов от общего числа членов ЖСК.

3.2.5. Решение по вопросам об утверждении устава ЖСК, внесении в него изменений и дополнений или утверждении устава в новой редакции; об утверждении положения (регламента) о порядке формирования паевого фонда ЖСК и его использования кооперативом; о реорганизации или ликвидации ЖСК; об исключении члена из ЖСК, а также назначении ликвидационной комиссии и утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимается общим собранием ЖСК квалифицированным большинством не менее чем в 2/3 голосов присутствующих.

3.2.6. Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов ЖСК с нарушением требований гражданского, жилищного законодательства, законодательства о потребительской кооперации, а также иных нормативных правовых актов РФ, устава ЖСК. Такое заявление может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о принятом общим собранием членов ЖСК решении.

3.2.7. Решения общего собрания обязательны для всех членов и органов ЖСК, а также лиц, являющихся собственниками или нанимателями жилых помещений в доме ЖСК. Решение общего собрания членов ЖСК может быть пересмотрено общим собранием членов ЖСК.

3.2.8. Решения общего собрания членов ЖСК принимаются открытым голосованием, если простым большинством голосов присутствующих не принято решения о проведении тайного или заочного (поквартирного) голосования.

3.2.9. Внеочередное общее собрание членов ЖСК проводится по инициативе председателя правления ЖСК, правления ЖСК, по требованию ревизора ЖСК или письменному требованию не менее 25 процентов от общего числа членов ЖСК на день предъявления требования о созыве внеочередного собрания. Созыв внеочередного общего собрания членов ЖСК осуществляется не позднее 45 дней с момен-

та со дня предъявления требования о созыве такого собрания. В решении или требовании о проведении внеочередного общего собрания членов ЖСК должны быть сформулированы вопросы, подлежащие включению в повестку дня.

3.3. Правление ЖСК.

3.3.1. Правление - исполнительный орган ЖСК, создаваемый для руководства хозяйственной деятельностью ЖСК, назначаемый общим собранием членов ЖСК и подотчетный общему собранию членов ЖСК. Правление осуществляет руководство ЖСК в периоды между общими собраниями членов ЖСК. Правление ЖСК несет ответственность за его хозяйственную деятельность. Распределение обязанностей между членами ЖСК осуществляется правлением ЖСК. Правление ЖСК самостоятельно принимает решения о заключении от имени ЖСК различных хозяйственных договоров, сумма которых не превышает 1 000 000 (один миллион) рублей. Правление ЖСК самостоятельно принимает решение о заключении договоров, необходимость в которых возникла в связи с вынесенными в отношении ЖСК контролирующими органами предписаниями об устранении выявленных нарушений, при этом уплаченные ЖСК по данным договорам суммы распределяются между членами ЖСК, а также лицами, являющимися собственниками или нанимателями жилых помещений в доме ЖСК, путем внесения данных сумм в квитанции об оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Наложённые судом, государственными и муниципальными органами власти, контролирующими органами на ЖСК штрафы распределяются между членами ЖСК, а также лицами, являющимися собственниками или нанимателями жилых помещений в доме ЖСК, путем внесения данных сумм в квитанции об оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Правление имеет право отказать члену ЖСК, а также лицам, являющимся собственниками или нанимателями жилых помещений в доме ЖСК, в выдаче справок при наличии у указанных лиц задолженностей по оплате жилого помещения, коммунальных услуг и иных платежей до погашения задолженности.

3.3.2. Правление ЖСК может избираться в количестве не менее 3 (трех) и не более 7 (семи) человек, избираемых из числа членов ЖСК на общем собрании членов ЖСК путем голосования на срок 3 (три) года с момента избрания.

3.3.3. Порядок деятельности правления ЖСК и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и иными правовыми актами ЖСК, изданными в пределах его компетенции.

3.3.4. Правление ЖСК осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя правления ЖСК и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом ЖСК к компетенции общего собрания членов ЖСК. Правление ЖСК имеет право привлечь к осуществлению руководства текущей деятельностью ЖСК лицо, не являющееся членом ЖСК, на основании трудового или гражданско-правового договора.

3.3.5. Правление ЖСК подотчетно общему собранию членов ЖСК (конференции).

3.4. Председатель ЖСК:

3.4.1. без доверенности действует от имени ЖСК и осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом ЖСК, другими внутренними документами, решениями общих собраний и правления ЖСК;

3.4.2. осуществляет руководство текущей деятельностью ЖСК;

3.4.3. обеспечивает выполнение решений общего собрания членов и правления ЖСК;

3.4.4. определяет компетенцию своих заместителей и других лиц, находящихся в подчинении председателя;

3.4.5. подписывает совместно с бухгалтером ЖСК финансовые документы;

3.4.6. имеет право нанимать на работу и увольнять с работы специалистов, необходимых для обеспечения финансово-хозяйственной деятельности ЖСК;

3.4.7. представляет интересы ЖСК в судебных инстанциях, различных государственных органах и органах местного самоуправления, иных предприятиях и организациях;

3.4.8. самостоятельно принимает решения о заключении от имени ЖСК различных хозяйственных договоров, сумма которых не превышает 500 000 (пятьсот тысяч) рублей. Договоры, цена которых превышает вышеуказанную сумму, заключаются на основании решений правления или общего собрания членов ЖСК;

3.4.9. имеет право предоставлять право подписи на финансово-хозяйственных и банковских документах иному лицу, для чего выдает последнему соответствующую доверенность;

3.4.10. осуществляет иные полномочия, не отнесенные Жилищным кодексом РФ и уставом ЖСК к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления ЖСК;

3.5. Ревизионная комиссия ЖСК.

3.5.1. Ревизионная комиссия ЖСК осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью ЖСК.

3.5.2. Члены ревизионной комиссии ЖСК избираются из числа членов ЖСК в количестве не менее 3 (трех) и не более 5 (пяти) человек на общем собрании членов ЖСК путем открытого голосования на срок 3 (три) года с момента избрания. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления ЖСК, а также занимать иные должности в органах управления ЖСК.

3.5.3. Ревизионная комиссия ЖСК избирает из своего состава открытым голосованием председателя ревизионной комиссии и заместителя председателя ревизионной комиссии.

3.5.4. Ревизионная комиссия ЖСК:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не реже одного раза в год;

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

- вправе в любое время проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности ЖСК;

- отчитывается перед общим собранием (конференцией) о своей деятельности.

3.5.5. Ревизионная комиссия ЖСК руководствуется в своей работе гражданским, жилищным законодательством, законодательством о потребительской кооперации, иными нормативно-правовыми актами РФ, настоящим Уставом, а также утвержденным общим собранием членов ЖСК положением о ревизионной комиссии ЖСК.

3.6. Членами правления ЖСК, в том числе председателем правления ЖСК, членом ревизионной комиссии, а также главным бухгалтером (бухгалтером) ЖСК не могут являться граждане:

- имеющие судимость за умышленные преступления;

- в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;

- которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация, индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента

таких исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем 3 (три) года.

3.7. Члены правления ЖСК, председатель правления ЖСК, члены ревизионной комиссии ЖСК при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей должны действовать в интересах ЖСК, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении ЖСК добросовестно и разумно.

4. Имущество ЖСК

4.1. Основным источником формирования имущества ЖСК и финансирования уставной деятельности ЖСК являются паевые взносы членов ЖСК, вступительные, членские, целевые (дополнительные) взносы членов ЖСК, доходы от хозяйственной деятельности, от размещения собственных средств в банках, ценных бумаг, а также от целевого финансирования (целевых отчислений) физических и юридических лиц.

4.2. Все доходы, полученные ЖСК, подлежат использованию только на цели его деятельности, предусмотренные настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами ЖСК, за исключением случаев ликвидации.

4.3. ЖСК является собственником имущества, переданного ему в качестве паевых, вступительных, членских, целевых (дополнительных) взносов, целевого финансирования (целевых отчислений), а также созданного и приобретенного им в результате осуществления своей деятельности. ЖСК осуществляет владение, пользование и распоряжение своим имуществом в соответствии с его назначением и только для осуществления уставных целей и задач.

4.4. Имуществом ЖСК являются элементы инженерной инфраструктуры и благоустройства, электрическое, сантехническое, механическое и иное оборудование, обслуживающее более одного члена ЖСК; отдельно стоящие объекты социальной инфраструктуры, связанные в едином комплексе недвижимого имущества ЖСК и служащие его целевому использованию; все участки подъездных путей, пешеходных дорожек, другие места общего пользования, а также все иные материальные средства ЖСК и имущество, необходимое ему для осуществления уставных целей своей деятельности. Указанное в настоящем пункте Устава является неделимым фондом ЖСК.

4.5. За счет паевых взносов членов ЖСК формируется паевой фонд ЖСК. Паевой фонд является делимым фондом. Паевой фонд ЖСК служит для обеспечения уставной деятельности ЖСК. Каждый член ЖСК имеет пай в паевом фонде. Пай члена ЖСК определяет его долю в паевом фонде, соответствующую размеру внесенного паевого взноса. Размер внесенного паевого взноса может изменяться в случае переоценки имущественных долей.

4.6. В ЖСК может формироваться резервный фонд. Резервный фонд является неделимым. Резервный фонд ЖСК формируется за счет вступительных, членских и целевых взносов членов ЖСК, а также других источников, за исключением паевых взносов членов ЖСК.

4.7. Средства для покрытия затрат и расходов на осуществление уставной деятельности ЖСК в соответствии с утвержденной сметой ЖСК формируются за счет вступительных, членских, целевых (дополнительных) взносов членов ЖСК и целевого финансирования (целевых отчислений). Иные поступления от уставной деятельности ЖСК используются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.8. В целях поддержания стабильной покупательной способности паенакоплений членов ЖСК, ЖСК осуществляет учет паевых взносов и денежных обязательств членов ЖСК в условных единицах и/или в эквиваленте определенной валюты (далее по тексту - условных единицах).

4.9. Порядок учета денежных обязательств членов ЖСК, а также порядок учета внесенных паенакоплений членов ЖСК в условных единицах и перевода услов-

ных единиц в фактические квадратные метры приобретенного в ЖСК жилья определяется правлением ЖСК и подлежит утверждению общим собранием в соответствии с уставом и внутренними положениями ЖСК.

5. Членство в ЖСК

5.1. Членами ЖСК могут быть:

- гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;
- юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации;

- юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

Члены ЖСК обязаны признавать Устав, внутренние положения и решения органов ЖСК, участвовать в уставной деятельности ЖСК, соблюдать порядок членства в ЖСК и своевременно уплачивать паевые, вступительные, членские, целевые (дополнительные) взносы. Прием в члены ЖСК производится на основе свободного волеизъявления кандидата путем подачи письменного заявления в правление ЖСК.

Категории граждан, указанные в статье 49 Жилищного Кодекса Российской Федерации, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления.

5.2. Прием в члены ЖСК осуществляется решением общего собрания членов ЖСК

5.3. Физическое или юридическое лицо, имеющее намерение вступить в члены ЖСК (кандидат в члены ЖСК), подает письменное заявление по установленной форме в правление ЖСК. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением ЖСК и утверждено решением общего собрания членов ЖСК.

5.4. Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов ЖСК (конференцией). Размер вступительного взноса устанавливается решением правления ЖСК.

5.4. Члены ЖСК, принявшие решение об учреждении ЖСК (учредители ЖСК) приобретают права и обязанности члена ЖСК с момента государственной регистрации ЖСК.

5.5. Конкретный размер имущественных требований члена ЖСК в отношении имущества ЖСК подтверждается надлежащим образом оформленными первичными финансовыми документами ЖСК.

5.6. Лицам, принятым в члены ЖСК и внесшим вступительный и первоначальный паевой взнос, выдается карточка члена ЖСК - документ, удостоверяющий членство в ЖСК, с указанием персонального идентификационного номера члена ЖСК. Учет (регистрация) членов ЖСК ведется в реестре членов ЖСК, где указываются необходимые данные о каждом члене ЖСК в порядке, устанавливаемом правлением ЖСК.

5.7. Член ЖСК имеет право:

5.7.1. после полной выплаты паевых взносов и иных платежей, определяемых решением правления ЖСК, получить правоустанавливающие документы на жилую и (или) иную недвижимость и, в соответствии с действующим законодательством, по своему усмотрению осуществлять правомочия собственника в отношении принадлежащей ему жилой и (или) иной недвижимости;

5.7.2. по своему усмотрению в любое время, с соблюдением положений, установленных настоящим Уставом и иными документами ЖСК, устанавливающими порядок выхода из членства в ЖСК, выйти из членов ЖСК;

5.7.3. до полной выплаты пая и иных платежей, в порядке очередности, получить от ЖСК жилую и (или) иную недвижимость в безвозмездное пользование или на иных законных основаниях для проживания и (или) пользования вместе с членами семьи в соответствии с условиями заключенного с ЖСК договора;

5.7.4. с разрешения ЖСК встать на регистрационный учет по месту жительства или по месту пребывания (определяется условиями заключенного с ЖСК договора) в полученной от ЖСК в безвозмездное пользование или на иных законных основаниях жилой недвижимости вместе с членами своей семьи;

5.7.5. член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 80 Жилищного Кодекса Российской Федерации;

5.7.6. член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления ЖСК вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного вынуждения – все жилое помещение внаем за плату;

5.7.7. участвовать в деятельности ЖСК и управлять его делами с соблюдением положений настоящего Устава, избирать и быть избранным в руководящие и контролирующие органы ЖСК;

5.7.8. принимать участие в деятельности общего собрания членов ЖСК с правом одного голоса или делегировать свое право голосования иному лицу в установленном настоящим Уставом и (или) внутренними документами ЖСК.

5.7.9. после получения в собственность жилой и (или) нежилой недвижимости, по которой полностью осуществлены расчеты с ЖСК, по заявлению на имя председателя правления ЖСК, оставаться членом ЖСК с правом совещательного голоса в общем собрании членов ЖСК, либо выйти из состава членов ЖСК;

5.7.10. произвести раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, при условии, что каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения.

5.7.11. Член ЖСК имеет право на получение копий (выписок) решений общих собраний ЖСК и решений правления ЖСК, для чего он должен подать письменное заявление в правление ЖСК и компенсировать ЖСК затраты на изготовление копий запрашиваемых документов. При этом в соответствии с ФЗ от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных» органы управления ЖСК, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать членам ЖСК или иным лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных.

5.7.12. иметь иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.7.13. Права членов ЖСК - юридических лиц определяются, помимо настоящего Устава, в решениях правления ЖСК.

5.8. Член ЖСК обязан:

5.8.1. соблюдать положения настоящего Устава и принятых на его основе внутренних документов, гражданско-правового договора о приобретении жилой и (или) нежилой недвижимости, заключенного с ЖСК;

5.8.2. выполнять решения органов ЖСК, принятых в пределах соответствующей компетенции;

5.8.3. своевременно и полностью вносить паевые и членские взносы, плату за коммунальные услуги и иные платежи.

5.8.4. своевременно и в полном размере внести дополнительный взнос в случае, предусмотренных п. 6.15. настоящего Устава;

5.8.5. соблюдать правила внутреннего распорядка ЖСК, правила пожарной безопасности, санитарные и экологические нормы;

5.8.6. добросовестно и разумно оказывать содействие председателю правления ЖСК, правлению ЖСК и другим членам ЖСК в осуществлении мероприятий, не выходящих за рамки уставной деятельности; в случае невозможности личного участия в мероприятиях ЖСК, требующих такого участия, уполномочить на совершение необходимых действий дееспособное лицо и выдать ему нотариально удостоверенную доверенность;

5.8.7. в случае принятия решения об одностороннем отказе от исполнения своих обязанностей как члена ЖСК в минимально возможные сроки и в письменной форме уведомить об этом правление ЖСК;

5.8.8. до момента полной оплаты своего пая за жилую и (или) иную недвижимость и перехода указанной недвижимости в собственность члена ЖСК не совершать никаких сделок в отношении этой недвижимости, в том числе не передавать, не отчуждать и не обременять прямо или косвенно любым возможным способом полученную в пользование от ЖСК недвижимость;

5.8.9. в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств возместить ЖСК все понесенные в связи с этим убытки и расходы;

5.8.10. нести материальную ответственность в установленном порядке за ущерб, причиненный имуществу ЖСК, имуществу иных членов ЖСК.

5.9. Заявление члена ЖСК о выходе из ЖСК должно быть рассмотрено правлением ЖСК в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента регистрации заявления в правлении ЖСК.

5.10. Пай умершего члена ЖСК переходит к его наследникам в установленном законом порядке. Наследники имеют право на вступление в члены ЖСК по решению общего собрания членов ЖСК (конференции). При этом преимущественное право на вступление в члены ЖСК имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая. Наследник члена ЖСК, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены ЖСК в случае, если у супруга такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены ЖСК. Наследник члена ЖСК, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены ЖСК в случае, если супруг или иной наследник, проживавший совместно с наследодателем, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены ЖСК. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены ЖСК при условии внесения им пая за жилое помещение, отсутствия граждан, указанных выше, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена ЖСК не имеют преимущественного права на вступление в члены ЖСК либо откажутся от вступления в члены ЖСК.

5.11. Член ЖСК может быть исключен из ЖСК по решению общего собрания членов ЖСК в следующих случаях:

5.11.1. при наличии у члена ЖСК просрочки по уплате пая за жилое помещение и (или) дополнительного пая за коммунальные услуги, если такая просрочка допущена не менее 3-х раз в течение одного года;

5.11.2. систематического (не менее 2-х раз) нарушения положений Устава ЖСК, осуществление деятельности, противоречащей целям и задачам ЖСК, создание препятствий к осуществлению своих обязанностей органами управления ЖСК;

5.11.3. систематического (не менее 2-х раз) уклонения от исполнения обязанностей, установленных решениями общего собрания членов ЖСК, решениями правления ЖСК; нарушение норм и правил пользования жилыми помещениями;

5.11.4. изменения проектных характеристик, разрушения, порчи жилой и (или) иной недвижимости, предоставленной ЖСК члену ЖСК в пользование до полной оплаты членом ЖСК своего паевого взноса и перехода указанной недвижимости в собственность члена ЖСК;

5.12. Решение общего собрания ЖСК об исключении конкретного члена из ЖСК считается принятым, если за него проголосовало не менее 2/3 членов ЖСК, участвовавших в таком собрании.

5.13. Споры членов ЖСК, возникающие по поводу их членства и деятельности в ЖСК, рассматриваются правлением ЖСК.

5.14. Членство в ЖСК прекращается в следующих случаях:

5.14.1. при обстоятельствах, предусмотренных п. 5.11. настоящего Устава;

5.14.2. при добровольном выходе члена ЖСК;

5.14.3. при ликвидации юридического лица, являющегося членом ЖСК;

5.14.4. смерти физического лица, являющегося членом ЖСК;

5.14.5. при ликвидации ЖСК;

5.14.6. в иных случаях, установленных законодательством РФ.

5.15. Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в срок, не превышающий два месяца со дня принятия жилищным кооперативом об исключении члена жилищного кооператива.

5.16. Член ЖСК, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из ЖСК по основаниям, указанным в п. 5.11 настоящего устава, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме ЖСК и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из ЖСК. Аналогичный порядок действует и в отношении иной недвижимости, приобретенной ЖСК для исключенного лица. В случае отказа освободить жилое помещение указанное в настоящем пункте граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

5.17. Если иное не установлено договором, заключенным ЖСК и выбывшим из него членом, при добровольном выходе члена ЖСК из ЖСК договоры, заключенные между добровольно выходящим членом ЖСК и ЖСК, считаются расторгнутыми и утрачивают свою силу со дня регистрации заявления о добровольном выходе из ЖСК, за исключением положений, регламентирующих имущественные отношения ЖСК и выходящего члена ЖСК. ЖСК вправе не выплачивать выходящему члену ЖСК внесенные им паевые взносы до момента реализации жилой и (или) иной недвижимости, прав на жилую и (или) иную недвижимость, если таковая жилая и (или) иная недвижимость, права на жилую и (или) иную недвижимость были приобретены ЖСК в интересах добровольно выходящего члена ЖСК.

6. Порядок внесения паевых взносов

6.1. Каждый вновь вступивший член ЖСК определяет параметры (площадь, место расположения и т.д.) жилья, на которое он претендует, и в зависимости от рублевого эквивалента установленной в ЖСК условной единицы вносит вступительный и первоначальный паевой взносы.

6.2. Вступительный взнос вносится членами ЖСК в размере и в сроки, определенные решениями правления.

6.3. Первоначальный паевой взнос вносится членами ЖСК в размере **имущественных прав** требования из договора на долевое участие в строительстве **многоквартирного дома**.

6.4. Вступительный взнос и первоначальный паевой взнос должны быть внесены в ЖСК не позднее трех дней с момента уведомления о приеме в ЖСК.

6.5. После уплаты вступительного и первоначального паевого взносов у члена ЖСК возникает право на паенакопления. Порядок внесения паенакоплений и размер паенакоплений определяются письменным соглашением ЖСК с членом ЖСК. Члены ЖСК имеют право вносить паевые взносы досрочно.

6.6. Членские и целевые взносы имеют приоритет перед паенакоплениями и распределяются в первую очередь за счет поступающих от члена ЖСК денежных средств, включая паевые взносы.

6.7. Члены ЖСК и другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос и дополнительный взнос за квартиру или иное помещение, приобретают право собственности на указанное имущество после государственной регистрации.

6.8. До передачи членам ЖСК права собственности на жилье производится предварительный расчет паевого взноса в соответствии с текущей стоимостью квадратных метров предоставленного члену ЖСК жилья. Величина текущей стоимости жилья определяется с учетом фактических затрат ЖСК на его строительство.

6.9. Расчеты по паенакоплениям, внесенным исключенными и выбывшими из ЖСК членами, осуществляются путем цессии имущественных прав, переданных в качестве паевого взноса, в денежной части в срок, согласованный сторонами. В случае исключения члена ЖСК из ЖСК расчеты по внесенному паевому взносу с исключенным членом осуществляются в сумме внесенных средств без учета доли интереса ЖСК, приходившегося на пай исключенного из ЖСК члена.

6.10. В случае исключения члена ЖСК из ЖСК до момента приобретения ЖСК для него жилья, возврат денежной части паевого взноса исключенному из ЖСК члену осуществляется по мере поступления в ЖСК денежных средств, но не более тридцати процентов от суммы поступающих в ЖСК ежемесячных паенакоплений.

6.11. В случае исключения члена ЖСК из ЖСК после приобретения ЖСК для него жилья последнее предлагается к приобретению другим членам ЖСК. В случае отказа других членов ЖСК от предлагаемого жилья решается вопрос о его реализации. Расчеты с исключенным из ЖСК членом осуществляются после получения денежных средств от реализации жилья. В этом случае внесенный паевой взнос возвращается исключенному из ЖСК члену по мере поступления в ЖСК денежных средств, за вычетом расходов, связанных с реализацией и отчуждением жилья.

6.12. В случае добровольного выхода из ЖСК, а также выбытия из ЖСК по основаниям, предусмотренным ст. 5.14 настоящего Устава, расчеты по внесенному паевому взносу осуществляются в сумме внесенных средств с учетом доли имущества ЖСК, приходившегося на пай выбывшего из ЖСК члена. Сумма возвращаемых паевых взносов изменяется только в случае фактически проведенной переоценки имущественных долей и распределения дохода (убытка) на пай членов ЖСК.

6.13. Члену ЖСК, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из ЖСК, в течение 2 (двух) месяцев со дня принятия ЖСК решения об исключении члена ЖСК выплачивается сумма его пая.

6.14. Удлаченные членами ЖСК вступительный и членские взносы, в том числе средства, полученные от членов ЖСК в качестве штрафов, пени, неустойки за нарушение имущественных обязательств, используются на организационные и текущие расходы ЖСК (оформление документации, оплату труда персонала ЖСК и т.п.) и не подлежат возврату при выходе (исключении) из ЖСК.

6.15. В случае возникновения у ЖСК убытков члены ЖСК обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся

внесения дополнительных взносов в порядке, установленном решением ЖСК.

В случае невнесения членом ЖСК в установленный срок дополнительного взноса ЖСК вправе произвести вычет дополнительного взноса из суммы ранее внесенного членом ЖСК паевого взноса.

6.16. Члены ЖСК солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов ЖСК.

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

6.18. В случае нарушения членом ЖСК сроков внесения паевых взносов, установленных решениями правления ЖСК, член ЖСК обязан выплатить неустойку в размере 0,1 процент от величины взноса за каждый день просрочки.

7. Реорганизация и ликвидация ЖСК

7.1. Реорганизация ЖСК может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.

7.2. Реорганизация ЖСК может быть осуществлена добровольно по решению Общего собрания его членов в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

7.3. ЖСК может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

7.4. ЖСК может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством РФ.

7.5. Ликвидация ЖСК влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.