

Учредительный документ юридического лица  
ОГРН 1245400029962 представлен при  
внесении в ЕГРЮЛ записи от 21.08.2024 за  
ГРН 1245400029962



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эп

Сертификат: 63EAЕ0489E208936VA2BF3193712EE7E

Владелец: МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО  
ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ  
МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ  
ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ

Действителен: с 30.01.2024 по 24.04.2025

## УТВЕРЖДЕН

общим собранием учредителей  
Жилищно-строительного Кооператива  
«Партнер»  
Протокол №1 от «14» августа 2024 года

# УСТАВ

## Жилищно-строительного Кооператива

## «Партнер»

г. Новосибирск, 2024 год

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Жилищно-строительный Кооператив «Партнер» (далее - Кооператив) создан как добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, и передачей им в последующем завершенных строительством жилых и нежилых помещений.

Кооператив по своей организационно-правовой форме является потребительским Кооперативом, осуществляет свою деятельность на основании Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и иными правовыми актами Российской Федерации, в части §7 «Банкротство застройщиков», Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в части касающейся. По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем Уставе, Кооператив руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

Кооператив создается в соответствии со ст. 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в рамках процедуры банкротства Общества с ограниченной ответственностью «РИК» (ИНН 5407023900), по делу о банкротстве № А45-5861/2022, рассматриваемому Арбитражным судом Новосибирской области в целях завершения строительства многоквартирного дома и предоставления членам кооператива жилых и нежилых помещений.

**1.2.** Полное наименование Кооператива - Жилищно-строительный кооператив «Партнер». Сокращенное наименование Кооператива - ЖСК «Партнер».

**1.3.** Место нахождения Кооператива: 630000, Новосибирская обл., город Новосибирск.

**1.4.** Кооператив создается без ограничения срока деятельности.

**1.5.** Кооператив является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, имеет самостоятельный баланс, печать со своим полным наименованием, штампы и бланки со своим наименованием, а также другие необходимые реквизиты. Кооператив вправе в установленном порядке открывать счета в банках на территории Российской Федерации.

**1.6.** Кооператив может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы членов Кооператива в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления.

**1.7.** Требования настоящего Устава обязательны для исполнения всеми членами Кооператива, органами его управления и Кооперативом как юридическим лицом. Правомочия Кооператива как юридического лица реализуются его органами управления в пределах компетенции, установленной настоящим Уставом.

**1.8.** Кооператив не отвечает по обязательствам третьих лиц и своих членов.

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

**2.1.** Целью деятельности Кооператива является удовлетворение потребностей граждан в жилых и нежилых помещениях, находящихся в Блок-секции 1.1., 1.2. многоквартирного дома со встроенными помещениями для обслуживания населения и подземной автостоянкой, которая может быть достигнута в том числе, путем завершения строительства и ввода в эксплуатацию следующих объектов строительства:

- общественного здания административного назначения с подземной автостоянкой (№3 по генплану);
- подземной автостоянки,
- общественного здания административного назначения с подземной автостоянкой (№7 по генплану) многоквартирного дома со встроенными помещениями для обслуживания населения и подземной автостоянкой,

находящихся по адресу: г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, 242/1(стр.), на земельном участке площадью 14279,0 кв.метров, с кадастровым номером 54:35:000000:11606 (далее – Объект), за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, но не исключительно за счет средств от реализации (в том числе по отступному) собственного имущества, средств, поступивших в рамках государственной поддержки на безвозвратной основе и направляемых для восстановления прав граждан, пострадавших от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов в соответствии с Законом Новосибирской области от 01.07.2015 года №583-ОЗ и иными законодательными актами, дополнительных паевых взносов собираемых в рамках софинансирования достройки Объекта со стороны граждан, а также заёмных средств по залог собственного имущества.

**2.2.** Предметом деятельности Кооператива являются:

2.2.1. Проектирование, строительство, сдача и ввод в эксплуатацию объектов недвижимого имущества.

2.2.2. Строительство, ремонт и эксплуатация коммуникаций, объектов инженерной инфраструктуры, дорог, других строений и сооружений общего пользования.

2.2.3. Обеспечение установленного действующим законодательством РФ порядка реализации прав членов Кооператива по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом.

2.2.4. Планировка и обустройство жилых домов, зданий и сооружений, в соответствии с утвержденным проектом и в границах земельного участка, предоставленного Кооперативу, в том числе создание благоприятной экологической обстановки на территории, благоустройство и озеленение территории, поддержание ее в состоянии, отвечающем культурно-эстетическим требованиям.

2.2.5. Обеспечение рабочего состояния систем жизнеобеспечения жилых и нежилых помещений жилого комплекса Кооператива, в том числе текущий и капитальный ремонт, в пределах балансовой принадлежности сетей.

2.2.6. Обеспечение защиты прав и законных интересов членов Кооператива в жилищных отношениях, отношениях собственности на общее имущество, а также в иных отношениях с органами государственной власти и управления, органами местного самоуправления, судах различной юрисдикции, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.2.7. Обеспечение рационального использования общего имущества Кооператива.

2.2.8. Предоставление в многоквартирном доме, строительство которого завершено, членам указанного кооператива жилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений и (или) нежилых помещений.

2.2.9. Управление многоквартирным жилым комплексом и нежилыми помещениями в случае принятия такого решения высшим органом управления кооперативом и оформлении документов в соответствии с действующим законодательством РФ.

**2.3.** Для достижения цели Кооператив может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

2.3.1. Привлечение денежных средств - вступительных, паевых, целевых, дополнительных иных взносов членов Кооператива, согласно настоящего Устава и иных правоустанавливающих внутренних документов кооператива.

2.3.2. Исполнение функций заказчика-застройщика или застройщика по проектированию, строительству, эксплуатации, реконструкции и содержанию жилых и нежилых зданий и помещений, а также объектов инженерной инфраструктуры, инженерных коммуникаций, сетей и дорог.

2.3.3. По необходимости выполнение строительных, ремонтно-восстановительных и других работ, отвечающих целям деятельности Кооператива.

2.3.4. Кооператив может выступать заказчиком коммунальных услуг и заключать договоры с соответствующими предприятиями и организациями на оказания таких услуг.

2.3.5. При необходимости кооператив может закупать необходимое оборудование и материалы, приобретать в собственность или аренду необходимый инвентарь, технические средства.

2.3.6. Заключение хозяйственных и иных договоров с юридическими и физическими лицами на выполнение работ, предоставление услуг, направленных для достижения целей кооператива.

2.3.7. Выполнение работ и оказание услуг для членов Кооператива, не противоречащих выполнению уставных задач и требований внутренних распорядительных документов.

2.3.8. Привлекать физических и юридических лиц для целей строительства и инвестирования в строительство жилого дома, нежилых помещений и иных объектов инфраструктуры

2.3.9. Заключать гражданско-правовые договоры, в том числе на разработку проектно-сметной документации, оказания услуг и пр.

2.3.10. Осуществлять предпринимательскую, хозяйственную и иную деятельность постольку, поскольку это служит достижению уставных целей Кооператива и не противоречит законодательству РФ, Уставу кооператива и внутренним распорядительным документам.

2.3.11. Кооператив вправе заниматься иными видами деятельности, не запрещенными законом и соответствующими целям деятельности Кооператива.

### **3. ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА И ПОРЯДОК ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ**

#### **3.1. Имущество Кооператива состоит из:**

3.1.1. Денежных средств, находящихся в распоряжении Кооператива на его расчетном счете, в том числе:

- поступивших от членов Кооператива в виде взносов, предусмотренных настоящим Уставом;
- средств, поступивших в рамках государственной поддержки на безвозвратной основе и направляемых для восстановления прав граждан, пострадавших от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений

перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов в соответствии с Законом Новосибирской области от 01.07.2015 года №583-ОЗ и иными законодательными актами.

- Займных средств, в том числе под залог собственного имущества, при условии одобрения займа Общим собранием членов кооператива.
- поступивших в виде добровольных имущественных взносов, пожертвований членов Кооператива и третьих лиц;
- поступивших в виде доходов от хозяйственной деятельности Кооператива;
- получаемых из иных источников, не запрещенных настоящим уставом и действующим законодательством РФ

3.1.2. Объекта незавершенного строительства по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 242/1 (стр.) с кадастровым номером 54:35:000000:48805, передаваемого кооперативу в порядке погашения требований участников строительства, согласно условий, установленных в ст. 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в рамках процедуры банкротства Общества с ограниченной ответственностью «РИК» (ИНН 5407023900) (по делу о банкротстве № А45-5861/2022), в составе:

- незавершенный строительством объект блок-секция 1.1, 1.2. многоквартирного дома со встроенными помещениями для обслуживания населения и подземной автостоянкой;
- незавершенный строительством объект общественное здание административного назначения с подземной автостоянкой (№ 3 по генплану);
- незавершенный строительством объект подземная автостоянка;
- незавершенный строительством объект общественное здание административного назначения с подземной автостоянкой (№ 7 по генплану);

3.1.3. Земельного участка, кадастровый номер: 54:35:000000:11606, категория земель: земли населенных пунктов – многоквартирные дома, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками, площадь: 14279 кв.м., адрес (местоположение): Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук.

3.1.4. Земельных участков, переданных в собственность, аренду, временное пользование, в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Объектов инфраструктуры (инженерные коммуникации, дороги, автопарковки, электросети и т.д.), созданных в процессе строительства или переданных в кооператив на законных основаниях и входящих в общее имущество Кооператива.

**3.2.** Имущество Кооператива может включать в себя движимое и недвижимое имущество, имущественные права, приобретенные Кооперативом в процессе своей хозяйственной деятельности либо переданное Кооперативу членами Кооператива в счет оплаты взносов, предусмотренных настоящим Уставом, а также неимущественные права, имеющие денежную оценку.

**3.3.** К имуществу общего пользования относится недвижимое имущество, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, зданиям, сооружениям, тесно связанное с ними назначением и обслуживающее более одного члена Кооператива, в том числе ограждающие несущие и не несущие конструкции, а также инженерные коммуникации, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящиеся за пределами или внутри помещений, зданий и сооружений и обслуживающее более одного помещения, здания, сооружения, прилегающие земельные участки, находящиеся в совместном пользовании, в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, дороги и т. д.

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

- регулярные и единовременные взносы и иные поступления от членов Кооператива, а также поступления от третьих лиц не запрещенные законодательством РФ;
- добровольные имущественные взносы, пожертвования членов Кооператива и третьих лиц;
- доходы от хозяйственной деятельности;
- займы средства, в том числе под залог собственного имущества;
- дотации (или) субсидии на технологическое присоединение к коммунальным сетям, на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иные дотации, предусмотренные действующим законодательством;
- иные источники, не запрещенные действующим законодательством РФ.

**3.5.** По решению членов Кооператива, принятому на общем собрании в соответствии с предусмотренной настоящим Уставом процедурой проведения собрания, объекты общего пользования могут быть переданы в пользование третьему лицу или третьим лицам, если это не связано с нарушением действующего законодательства и охраняемых законом прав, и интересов членов Кооператива.

**3.6.** Доходы Кооператива, полученные от разрешенных видов деятельности, после внесения обязательных платежей в соответствии с законодательством Российской Федерации направляются в

резервный или иные фонды Кооператива, согласно решению общего собрания членов Кооператива для осуществления уставной деятельности, расчетов с кредиторами и решения иных целевых хозяйственных задач.

**3.7. На базе имущества Кооператива формируются следующие фонды Кооператива:**

3.7.1. В качестве паевых взносов члены жилищно-строительного кооператива вносят при его создании переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. Размер паевого фонда равен сумме паевых взносов членов Кооператива и определяется исходя из общего размера расходов на строительство жилого дома. Паевой фонд является делимым фондом. Члены Кооператива имеют пай в паевом фонде Кооператива, соответствующий размеру внесенного паевого взноса, который устанавливается пропорционально размерам площадей жилых и/или нежилых помещений членов кооператива. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам, либо юридическим лицам, равно как граждане и (или) юридические лица могут владеть несколькими паями. Количество паев не должно превышать количество жилых и нежилых помещений в Кооперативном доме.

3.7.2. Текущий фонд, который формируется за счет вступительных, членских, целевых взносов членов Кооператива, пеней за просрочку платежей членами Кооператива, а также других источников, за исключением паевых взносов, дополнительных взносов членов Кооператива, доходов от использования имущества и иной, предусмотренной Уставом, деятельности. Текущий фонд используется для покрытия затрат и расходов на осуществление уставной деятельности Кооператива в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов Кооператива, в том числе на содержание работников Кооператива.

3.7.3. Резервный или иные фонды могут формироваться за счет доходов от использования имущества Кооператива и разрешенной Уставом деятельности Кооператива и используются по решению Правления для возмещения затрат Кооператива, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, покрытия убытков Кооператива в пределах, не покрываемых текущим и паевым фондами.

## **4. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ**

**4.1.** Право на вступление в Кооператив имеют физические лица, достигшие возраста шестнадцати лет и юридические лица в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Количество паев кооператива не может быть больше, чем количество жилых и нежилых помещений в строительном объекте, указанном в п.п.2.1. настоящего Устава.

**4.2.** Юридическое лицо имеет право стать членом жилищно-строительного кооператива в установленном законом порядке, а именно на основании статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30.11.2011 № 349-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» учитывая, что Жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

**4.3.** В момент выплаты членом жилищно-строительного кооператива паевого взноса в полном объеме право на пай трансформируется в право собственности на помещение, указанное в договоре паенакопления. Основанием приобретения пая может являться не только договор паенакопления, заключенный с ЖСК, но и договор купли-продажи пая (уступки прав требования и любые иные соглашения, направленные на переход права на пай), заключенный с членом жилищно-строительного кооператива.

**4.4.** Между действующим членом жилищно-строительного кооператива и юридическим лицом может быть заключен договор уступки права (цессии). Порядок заключения такого договора устанавливается пунктом 6.2.7. настоящего Устава.

**4.5.** Юридическое лицо в статусе члена жилищно-строительного кооператива обладает равными правами и обязанностями, как и физическое лицо, являющееся членом этого же жилищно-строительного кооператива.

**4.6.** Собственниками пая и соответственно членами кооператива могут быть несколько физических или юридических лиц, равно как и член кооператива может иметь в собственности несколько пая.

**4.7.** Физическое или юридическое лицо, желающее стать членом Кооператива, подают в Правление Кооператива (на имя Председателя правления Кооператива) письменное заявление установленной формы о приеме в члены Кооператива с приложением документов, установленных Уставом или решениями Правления ЖСК:

**4.7.1. Документы, предоставляемые физическими лицами:**

- Заявление, установленной формы;
- копия паспорта;

– для лиц состоявших реестре требований участников строительства при передаче в Кооператив объекта незавершённого строительства (дополнительно) - копии документов подтверждающих права на жилые либо нежилые помещения, в объекте, указанном в п.п.2.1. настоящего Устава, копии документов, подтверждающих оплату указанных помещений, заверенных подателем, а также оригиналы

таких документов для сличения с копиями, и (или) вступившее в силу Определение арбитражного суда или Уведомление конкурсного управляющего о включении в реестр требований участников строительства по данному помещению (ям) с указанием суммы требований, номера и характеристик помещения.

**4.7.2. Документы, предоставляемые юридическими лицами:**

– Копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации, о постановке на учет в налоговом органе, о внесении изменений в сведения единого государственного реестра юридических лиц;

– Экземпляр выписки уполномоченного органа из единого государственного реестра юридических лиц со всеми зарегистрированными изменениями на дату, не ранее десяти календарных дней до момента предоставления заявления;

– Решение соответствующего органа управления юридического лица - заявителя в чью компетенцию входит принятие решений об участии (членстве) в организациях, коммерческих и/или некоммерческих, и заключении соответствующих договоров;

– Решение органа управления юридического лица об избрании (назначении) руководителя юридического лица;

– Копии документов подтверждающих права на жилые и/или нежилые помещения в строительном объекте, указанном в п.п.2.1. настоящего устава, копии документов, подтверждающих оплату указанных помещений, заверенных уполномоченным лицом, а также оригиналы таких документов для сличения с копиями Председателем Правления Кооператива.

– Договор купли-продажи пая или уступки прав (цессии), заключенного между уже действующим членом жилищно-строительного кооператива и юридическим лицом.

**4.8.** Правление Кооператива выносит вопрос о принятии граждан или юридических лиц, подавших заявление о вступлении в члены Кооператива, на рассмотрение ближайшего Общего собрания членов Кооператива.

**4.9.** Решение о приеме заявителя в члены Кооператива принимается общим собранием членов Кооператива.

После принятия решения о приеме в члены Кооператива кандидат в члены Кооператива должен не позднее 10 (десяти) рабочих дней уплатить вступительный взнос в размере, установленном Общим собранием членов кооператива.

**4.10.** Член Кооператива может иметь несколько паев и оплачивать несколько паевых взносов в зависимости от количества жилых и/или нежилых помещений, на которые у него имеются подтвержденные документально права.

**4.11.** Кооператив обязан вести реестр членов Кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения:

– Фамилия, имя, отчество члена Кооператива - физического лица или полное наименование юридического лица - члена Кооператива;

– Паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность члена Кооператива - физического лица;

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

– идентификационный номер налогоплательщика;

– адрес постоянной регистрации и почтовый адрес (если они не совпадают) для физических лиц, почтовый (юридический адрес) для юридических лиц, а так же номер телефона и адрес электронной почты члена Кооператива;

– номер, дата заключенного договора долевого участия, договора паенакопления, соглашения о переуступке к данным договорам, с указанием оплаченной суммы, а также номера квартиры, площади;

– сведения о виде жилого помещения, количестве комнат и площади жилого помещения

– размер вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена жилищно-строительного кооператива.

**4.12.** Внесение лица в реестр членов Кооператива осуществляется после принятия решения о приеме в члены Кооператива Общим собранием членов Кооператива и оплаты им вступительного взноса в полном объеме.

**4.13.** Член Кооператива обязан своевременно информировать Правление кооператива об изменении сведений, предусмотренных п. 4.11. Устава. В случае несвоевременного информирования об изменении указанных сведений, Кооператив не несет ответственности за связанные с этим убытки.

**4.14.** Членство в Кооперативе прекращается в случае:

– выхода лица из членов Кооператива;

– исключения лица из членов Кооператива;

– ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива;

– ликвидации Кооператива;

– смерти физического лица, являющегося членом Кооператива;

- передачи прав требования по паю другому члену Кооператива или третьему лицу в соответствии с Законодательством РФ;
- иных случаях, предусмотренных законом.

**4.15.** Решение об исключении из Кооператива рассматривается Правлением с последующим Утверждением решения на Общем собрании.

**4.16.** Член Кооператива может быть исключен из Кооператива решением Общего собрания кооператива в случаях:

4.16.1. Систематического грубого нарушения требований настоящего Устава Кооператива;

4.16.2. Неуплаты установленных Общим собранием Кооператива взносов и платежей в течение 3 (трех) месяцев с момента наступления срока платежа, установленного Общим собранием, либо Пропуске оплаты членских взносов более двух платежей подряд.

4.16.3. Неисполнение внутренних положений Кооператива, решений общего собрания членов Кооператива, постановлений Правления Кооператива.

4.16.4. Наличие иных оснований, предусмотренных действующим законодательством и Уставом.

**4.17.** Члену жилищного Кооператива, не выплатившему полностью взносы, установленные настоящим Уставом и (или) решениями Правления и исключенному из жилищного Кооператива, сумма его фактически оплаченного и подтвержденного документально паевого взноса, выплачивается после принятия решения об исключении Общим собранием Кооператива, в порядке и сроки, установленный действующим законодательством РФ. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива (ст. 132 ЖК РФ).

**4.18.** Член Кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из ЖСК по основаниям, указанным в Жилищном кодексе Российской Федерации и Уставе кооператива, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право получения и пользования жилым помещением в Объекте ЖСК.

**4.19.** Внесенные вступительный, членские, целевые и дополнительные взносы выбывающим по любым основаниям членам Кооператива не возвращаются. Прекращение членства в Кооперативе не освобождает члена Кооператива от погашения задолженности по оплате взносов возникшей, до подачи заявления о выходе из Кооператива.

**4.20.** В отношении лица, исключенного из членов Кооператива, Правление может предъявить иск о возмещении ущерба, причиненного Кооперативу, если имеется таковой ущерб и/или о взыскании задолженности.

**4.21.** В случае смерти члена Кооператива их правопреемники или наследники имеют преимущественное право на вступление в члены Кооператива в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

**4.22.** Член Кооператива, который проходит процедуру реорганизации обязан уведомить об этом путем направления соответствующего уведомления в адрес Председателя Кооператива.

**4.23.** Прекращение членства в Кооперативе и порядок расчетов с членами Кооператива в случае ликвидации Кооператива осуществляются в порядке, установленном настоящим Уставом и законодательством РФ.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА

### 5.1. Кооператив обязан:

5.1.1. Организовать работу и взаимодействие кооператива с органами власти, и управления, подрядными и иными организациями в целях завершения строительства и ввода в эксплуатацию строительного Объекта, указанного в п.п.2.1. настоящего Устава.

5.1.2. Обеспечить выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, СНИПов и иных нормативных правовых актов в жилищном строительстве, а также Устава Кооператива.

5.1.3. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов членов Кооператива.

5.1.4. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние объекта(ов) недвижимости (строящихся или построенных), объектов инженерной инфраструктуры, дорог, других строений и сооружений общего пользования.

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

5.1.6. Обеспечить сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, технических, кадровых и др.).

5.1.7. Оповещать и информировать членов Кооператива о предстоящих собраниях и заседаниях Правления, и принятых ими решениях, о текущей деятельности Кооператива и ходе строительства посредством размещения информации на официальном сайте Кооператива, а также с

помощью электронной почты и иных средств коммуникаций.

5.1.8. При необходимости, в лице своих органов управления утверждать и (или) изменять смету доходов и расходов на организацию деятельности кооператива, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, на будущие периоды, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, а также расходы на другие предусмотренные действующим законодательством, настоящим Уставом и внутренними документами Кооператива цели.

5.1.9. В соответствии с решениями общего собрания членов Кооператива и правления Кооператива устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого члена Кооператива.

### **5.2. Кооператив имеет право:**

5.2.1. Совершать в пределах своей компетенции сделки, заключать договоры (контракты), осуществлять хозяйственную деятельность, совершать иные отвечающие целям и задачам Кооператива действия.

5.2.2. В случае принятия решения Общим собранием об управлении Объектом, указанным в 2.1. настоящего Устава, заключать в соответствии с действующим законодательством договоры управления жилыми и нежилыми помещениями в жилом комплексе Кооператива, а также договоры о содержании и ремонте имущества общего пользования в жилом комплексе Кооператива, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Кооператива.

5.2.3. Получать в пользование либо в аренду земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

5.2.4. Вкладывать имеющиеся у него денежные средства в строительство жилых и нежилых помещений в Объекте незавершенного строительства, указанного в п.п.2.1. Устава, а также участвовать в строительстве в качестве заказчика, застройщика или участника долевого строительства.

5.2.5. Иметь в собственности движимое и недвижимое имущество.

5.2.6. Открывать расчетные счета в банках.

5.2.7. Выполнять работы для членов Кооператива и оказывать им услуги.

5.2.8. В случае необходимости и в целях консолидации средств для финансирования различных целей и задач создавать различные фонды (резервный фонд, фонд восстановления, фонд чрезвычайных расходов, и т. п.). Фонды образуются исключительно на основании решения общего собрания членов Кооператива, которым определяется предельная сумма средств, направляемых в тот или иной фонд, порядок его формирования, финансовые источники фонда, порядок расходования и пополнения средств фонда и иные вопросы регулирования.

### **5.3. Кооператив не вправе:**

5.3.1 Дарить или отчуждать иным образом на безвозмездной основе, какое-либо имущество, являющееся собственностью кооператива;

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

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА КООПЕРАТИВА**

### **6.1. Член Кооператива обязан:**

6.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить вступительный, паевой, членский и иные взносы в соответствии с Уставом Кооператива, Положением о порядке уплаты паевых и иных взносов, решениями общего собрания членов Кооператива.

6.1.2. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Кооператива и правления Кооператива, принимать участие в общих собраниях членов Кооператива.

6.1.3. Предоставлять Кооперативу достоверную информацию, предусмотренную п. 4.11. настоящего Устава.

6.1.4. Использовать жилые и нежилые помещения Кооператива, предоставленные члену Кооператива, по их назначению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом установленных ограничений.

6.1.5. При проведении строительных работ в находящихся в пользовании, владении или в собственности члена Кооператива помещениях соблюдать требования, установленные федеральным законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

6.1.6. Не препятствовать осуществлению прав и обязанностей других членов Кооператива и органов управления Кооператива.

6.1.7. Принимать все необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу Кооператива, имуществу других членов Кооператива.

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

## **6.2. Член Кооператива имеет право:**

6.2.1. Участвовать в управлении Кооперативом как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, избирать и быть избранным в управляющие и контрольные органы Кооператива. В случае, если член Кооператива юридическое лицо, то участие в управлении Кооперативом осуществляется через представителя юридического лица, чьи полномочия подтверждаются соответствующими документами в установленном законом порядке.

6.2.2. Самостоятельно распоряжаться правами на жилые и нежилые помещения, принадлежащими члену Кооператива в виде пая.

6.2.3. Заключать вне зависимости от статуса договоры паенакопления с Кооперативом на свободные объекты недвижимости многоквартирного дома. Данное право принадлежит также и любым юридическим лицам членам кооператива

6.2.4. Пользоваться всеми услугами, предоставляемыми Кооперативом членам Кооператива.

6.2.5. Получать информацию о деятельности Кооператива, установленные Уставом или законодательством РФ.

6.2.6. Завещать принадлежащий члену Кооператива пай с соблюдением требований законодательства РФ, настоящего Устава и Договора паенакопления, заключенного между членом Кооператив и Кооперативом.

6.2.7. Член Кооператива вправе уступить права на свой пай третьему лицу. Права и обязанности члена Кооператива переходят к новому лицу в том виде (объеме, условиях), которые существовали на момент такого перехода.

6.2.8. Передача пая (части пая) третьему лицу оформляется сделкой уступки права (цессии), заключаемой между членом Кооператива и заявителем с обязательным согласованием Кооператива - письменным акцептом договора цессии председателем Правления Кооператива. Член Кооператива, передающий пай (часть пая) обязан на момент заключения сделки уплатить Кооперативу имеющуюся задолженность по вступительным, паевым, членским и иным взносам. В противном случае член Кооператива и его правопреемник по договору обязаны при передаче пая (части пая) предусмотреть обязанность правопреемника уплатить Кооперативу имеющуюся задолженность. В целях предотвращения мошенничества сделка, совершенная с нарушением настоящего пункта может быть оспорена в судебном порядке.

6.2.9. При передаче пая между физическими и/или юридическими лицами Кооператив не несет ответственности по отношениям, возникающим между сторонами сделки.

6.2.10. Член Кооператива вправе в любое время выйти из Кооператива независимо от согласия других его членов или Кооператива. Добровольный выход члена Кооператива из Кооператива осуществляется путем подачи письменного заявления на имя председателя правления Кооператива. Заявление члена Кооператива о добровольном выходе из Кооператива должно быть рассмотрено на заседании правления в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента поступления заявления. Правление Кооператива должно определить порядок расчетов с членом Кооператива, подавшим заявление о выходе из Кооператива, с учетом положений настоящего Устава и законодательства РФ.

## **7. РАЗМЕРЫ ВЗНОСОВ. СОСТАВ И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ**

### **7.1. Виды взносов в Кооперативе:**

- 7.1.1. Вступительный взнос;
- 7.1.2. Паевой взнос;
- 7.1.3. Членский взнос;
- 7.1.4. Целевой взнос;
- 7.1.5. Дополнительный взнос.

7.2. Порядок внесения взносов и их размеры, устанавливаются Уставом, Положением о порядке оплаты членами Кооператива паевых и иных взносов, утверждаемым Общим собранием.

Размеры взносов могут меняться по решению Общего собрания членов Кооператива. Дополнительные условия и изменения могут определяться внутренними документами Кооператива, предлагаемыми Правлением Кооператива и принимаемыми Общим собранием членов Кооператива.

7.3. Все виды взносов установленных в Кооперативе уплачиваются путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Кооператива. Датой осуществления платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Кооператива. По желанию члена Кооператива, взносы могут быть уплачены им досрочно.

7.4. Вступительным взносом являются денежные средства, единовременно вносимые гражданином или юридическим лицом при вступлении в члены жилищно-строительного Кооператива для покрытия расходов жилищно-строительного Кооператива связанных с организацией его целевой деятельности.

Размер вступительного взноса и срок его внесения утверждается на первом Общем собрании членов кооператива и отражается в Протоколе собрания.

Вступительный взнос уплачивается с каждого жилого или нежилого помещения (пая) вне зависимости от количества его собственников или количества паёв в собственности физического или юридического лица в десятидневный срок со дня принятия решения общего собрания жилищно-строительного Кооператива о приеме гражданина или юридического лица в члены жилищно-строительного Кооператива.

Вступительный взнос оплачивается однократно при вступлении в члены кооператива и возврату не подлежит.

Заявитель, который не внес в установленном Уставом порядке вступительный взнос полностью, не признается членом Кооператива.

**7.5.** Паевой взнос – это взнос, имеющий своей целью возмещение расходов Кооператива на осуществление уставной деятельности – строительство (управление, содержание общего имущества) объекта недвижимого имущества (квартиры, на приобретение которой претендует член Кооператива) в строящемся многоквартирном жилом доме, указанном в п. 2.1. настоящего Устава.

Размер, порядок и условия внесения паевого взноса членом Кооператива определяются, исходя из проектных параметров помещения, указанных в договоре паенакопления, заключаемом между Кооперативом и каждым членом Кооператива, на основании настоящего Устава, Положения о порядке оплаты паевых и иных взносов, внутренними документами Кооператива, с учетом того, что размер паевого взноса члена Кооператива должен обеспечивать погашение затрат на строительство.

Общий размер паевого взноса для члена Кооператива, подтвердившего исполнение обязательств в полном объеме по договору долевого участия, заключенному ранее с ООО «РИК» устанавливается равным сумме переданных в кооператив прав застройщика рассчитанных исходя из площади принадлежащих ему помещений и дополнительного паевого взноса, вносимого членом кооператива в рамках соблюдения условия о софинансировании при оказании мер государственной поддержки по восстановлению прав граждан, пострадавших от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов в Новосибирской области.

Размер дополнительного паевого взноса и срок его внесения утверждается на первом Общем собрании членов кооператива и отражается в Протоколе собрания.

В случае неполной оплаты по ранее заключенному договору долевого участия (далее ДДУ), член кооператива вносит неоплаченную по ДДУ часть денежных средств на расчетный счет кооператива по правилам оплаты паевого взноса на общих основаниях, согласно условиям заключенного с Кооперативом договора паенакопления, положениями настоящего Устава и нормам законодательства РФ.

Для членов Кооператива, не участвовавших в инвестировании строительства дома по договорам долевого участия размер паевого взноса устанавливается, исходя из стоимости одного квадратного метра площади помещения, утвержденной Правлением Кооператива по результату независимой оценки стоимости квадратного метра жилых и нежилых помещений.

**7.6.** Членский взнос – ежемесячные платежи, вносимые членами Кооператива и используемые для возмещения расходов Кооператива на организацию его текущей деятельности, в соответствии с Уставом Кооператива (содержание и эксплуатация имущества Кооператива, оплата услуг банка, заработка плата работников Кооператива, арендная плата, расходы на оргтехнику, канцелярские товары и другие расходы, кроме тех, которые осуществляются за счет средств паевого фонда).

Размер ежемесячного членского взноса рассчитывается исходя из проектной площади помещения как произведение фиксированной ставки в рублях и приведенной площади помещения округленной до целых кв.метров. Ставка (размер) членского утверждается решением первого Общего собрания членов Кооператива.

В последующем, при увеличении или уменьшении текущих затрат, ежемесячный членский взнос рассчитывается Правлением и утверждается в рамках на годовом общем собрании членов Кооператива.

Членский взнос уплачивается с каждого жилого или нежилого помещения (пая) вне зависимости от количества собственников пая, равно как и количества паёв у собственника физического или юридического лица. Оплата членского взноса производится членом Кооператива до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Члены Кооператива вправе осуществлять предварительную оплату ежемесячных членских взносов.

**7.7.** Дополнительные и целевые взносы могут вводиться по предложению Правления решением Общего собрания членов Кооператива, в случае необходимости, при принятии решения по изменению проектной документации с целью улучшения параметров Объекта строительства, дополнительных решений по благоустройству прилегающей территории и иных потребностей, не противоречащих целям создания Кооператива. Размер дополнительного или целевого взноса, порядок и сроки его уплаты определяются очередным или внеочередным общим собранием членов Кооператива.

**7.8.** С целью соблюдения принципа равенства прав и обязанностей члены кооператива, включенные ранее в реестр требований участников строительства по Договору долевого участия с ООО «РИК», но вступившие в кооператив позже даты его регистрации оплачивают Дополнительный компенсационный взнос размере суммы ежемесячных членских взносов, подлежащих оплате с закрепленного за ними помещения, начиная с месяца образования кооператива до момента вступления.

**7.9.** Внесение взносов членом Кооператива в денежной форме подтверждается следующими документами: платежным документом с отметкой банка об исполнении такого платежного документа. Датой внесения членом Кооператива взноса считается дата исполнения банком платежного документа.

**7.10.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по внесению взносов член Кооператива может быть исключен из Кооператива в порядке, предусмотренном гл. 4 настоящего Устава.

**7.11.** Просрочка оплаты вступительных, членских, паевых и дополнительных взносов, более чем на 10 (десять) календарных дней, без уважительной причины, влечет начисление в пользу ЖСК пени в размере 0,05 % от просроченной суммы взноса за каждый день просрочки, начиная с 11 (одиннадцатого) дня просрочки. В случае неуплаты или уплаты в неполном объеме членом Кооператива взноса и пени Кооператив вправе обратиться в суд с иском об их взыскании, а также поставить на очередном общем собрании членов Кооператива вопрос об исключении неплательщика из числа членов Кооператива.

## **8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА. КОМПЕТЕНЦИЯ, ПОРЯДОК СОЗЫВА И ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ**

**8.1.** Органами управления Кооператива являются:

- Высшим органом управления является Общее собрание членов Кооператива;
- Коллегиальным исполнительным органом является Правление Кооператива во главе с Председателем правления Кооператива.
- Орган, осуществляющий контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива является Ревизионная комиссия (ревизор).

**8.2.** Высшим органом управления Кооператива является Общее собрание членов Кооператива, которое созывается в порядке, предусмотренном настоящим Уставом. Компетенция общего собрания членов Кооператива определяется настоящим Уставом. Общее собрание может быть очередным и внеочередным. Общее собрание вправе обсуждать и принимать решения по любым вопросам деятельности Кооператива определенной его Уставом.

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

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

Годовое (очередное) общее собрание членов Кооператива, как правило, проводится в очной форме путем совместного присутствия членов Кооператива, либо надлежащим образом уполномоченных представителей членов Кооператива. Проведение годового (очередного) общего собрания членов Кооператива допускается в иных формах, в том числе заочной илиочно-заочной.

Внеочередные общие собрания членов Кооператива могут проводиться в форме очного, очно-заочного или заочного голосования. Очно-заочное и заочное голосование может быть проведено путем обмена документами (в том числе бюллетенями голосования) посредством почтовой, телеграфной, электронной или иной связи, обеспечивающей аутентичность передаваемых и принимаемых сообщений и их документальное подтверждение с последующим обязательным предоставлением членами Кооператива оригиналов в Правление.

**8.3. К исключительной компетенции Общего собрания членов Кооператива относятся:**

- 8.3.1. Внесение изменений и дополнений в устав Кооператива или утверждение устава Кооператива в новой редакции;
- 8.3.2. Реорганизация Кооператива;
- 8.3.3. Ликвидация Кооператива, назначение ликвидационной комиссии;
- 8.3.4. Избрание Правления кооператива и досрочное прекращение их полномочий;
- 8.3.5. Избрание ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;
- 8.3.6. Утверждение решения правления Кооператива о приеме граждан и юридических лиц в члены Кооператива;
- 8.3.7. Утверждение отчета ревизионной комиссии (ревизора);
- 8.3.8. Утверждение Положения о размере взносов, порядку и срокам их внесения;
- 8.3.9. Принятие решений о Кооперативных выплатах и их размерах;
- 8.3.10. Избрание счетной комиссии собрания;
- 8.3.11. Определение видов, размеров и условий формирования фондов Кооператива;
- 8.3.12. Утверждение внутренних документов, регулирующих порядок платежей, подготовки, созыва и проведения общих собраний членов Кооператива;
- 8.3.13. Одобрение крупных сделок осуществляемых кооперативом, которые могут оказать существенное влияние на его финансовую устойчивость и ликвидность его имущества

и по цене превышающие 10 (десять) процентов актива баланса на дату совершения сделки.

**8.3.14. Исключение из членов Кооператива в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;**

**8.4. Решение общего собрания членов Кооператива по вопросу, поставленному на голосование, принимается простым большинством голосов членов Кооператива, принимающих участие в общем собрании членов Кооператива и рассчитанным пропорционально приведённой площади принадлежащих им помещений, за исключением вопросов, которые указаны в пунктах 8.3.1; 8.3.2; 8.3.3; решения, по которым принимаются 3/4 голосов членов Кооператива, принимающих участие в общем собрании.**

**8.5.** Один голос при голосовании на Общем собрании равен приведённой площади помещения, право на которое принадлежит члену кооператива по Договору паенакопления, округлённой до целых квадратных метров. Члены кооператива, обладающие несколькими паями или владеющие долей одного пая на Общем собрании членов кооператива голосуют числом голосов, пропорциональным размеру их паевой собственности.

**8.6.** Общее собрание в очной или заочной форме признается правомочным, если в нем приняли участие члены Кооператива, владеющие правами на 50(пятьдесят) % площади помещений плюс 1(один) квадратный метр от общей площади помещений принадлежащих членам Кооператива. В случае неправомочности собрания по причине отсутствия кворума должно быть проведено повторное собрание с той же повесткой дня в срок, установленный Правлением Кооператива, но не позднее, чем через 20 рабочих дней, начиная с даты проведения несостоявшегося общего собрания. В этом случае повторное собрание считается правомочным при участии членов Кооператива владеющих правами на не менее 25% (двадцати пяти процентов) площади помещений плюс 1(один) квадратный метр от общей площади помещений принадлежащих членам Кооператива.

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

**8.7.** Счетная комиссия избирается общим собранием членов Кооператива для подсчета итогов голосования на общем собрании. Счетная комиссия не является постоянно действующим органом. Председатель счетной комиссии избирается членами счетной комиссии простым большинством голосов, и объявляется общему собранию. Количественный состав Счетной комиссии не может быть менее трех человек. В счетную комиссию не могут входить члены правления, члены ревизионной комиссии Кооператива (ревизор), а также лица, выдвигаемые кандидатами на эти должности.

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

Окончательный протокол счетной комиссии об итогах голосования составляется и публикуется на информационных ресурсах кооператива не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента окончания общего собрания членов Кооператива.

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

**8.9.** Протокол общего собрания членов Кооператива составляется по итогам протокола счетной комиссии не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента составления в окончательном виде протокола счетной комиссии. Протокол общего собрания составляет председатель собрания, либо по его поручению иные лица, которым председатель предоставляет результаты счетной комиссии. Протокол общего собрания подписывает председатель собрания и секретарь собрания.

**8.10.** Уведомление о созыве общего собрания публикуется на официальном сайте Кооператива, либо рассыпается по электронной почте и иным электронным средствам коммуникаций (СМС, факсимильная связь и т.п.) не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты проведения общего собрания. Член кооператива обязан предоставить вправление актуальные адреса для электронного уведомления. При их отсутствии кооператив не несет ответственности за не уведомление и возможные последствия перед членом кооператива, не предоставившим или предоставившим некорректные электронные адреса.

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

- 1) наименование Кооператива
- 2) дата, место и время проведения общего собрания членов Кооператива;
- 3) предварительная повестка дня общего собрания членов Кооператива;
- 4) порядок ознакомления с информацией или материалами, подлежащими предоставлению членам Кооператива при подготовке общего собрания членов Кооператива, и адрес, по которому можно ознакомиться с указанными информацией или материалами.

**8.11.** Право на участие в общем собрании членов Кооператива осуществляется членом Кооператива как лично, так и через своего представителя. Интересы члена Кооператива на общем собрании членов Кооператива может представлять одно лицо. Член Кооператива вправе в любое время

заменить своего представителя на общем собрании членов Кооператива, письменно уведомив об этом правление Кооператива не позднее, чем за сутки до даты проведения общего собрания членов, или лично принять участие в общем собрании членов Кооператива.

Полномочия представителя члена Кооператива должны быть оформлены нотариальной доверенностью, либо доверенностью изготовленной в простой письменной форме в присутствии председателя правления Кооператива и акцептованной им, либо доверенностью изготовленной в простой письменной форме, заверенной надлежащим образом работодателем или руководителем управляющей компании. В доверенности должны быть точно указаны полномочия представителя. Если в доверенности не содержится полномочий на голосование по вопросам повестки дня, а представитель прибыл на общее собрание, то считается, что доверитель через своего представителя участвовал в регистрации для определения кворума и получения информации о работе общего собрания.

Представитель обязан предъявить регистрационной комиссии свою доверенность, и сдать ее копию, которая храниться вместе с заполненным бюллетенем. В случае невыполнения представителем этой обязанности, но при наличии его подписи и данных о доверенности в листе регистрации, считается, что представитель и члены регистрационной комиссии действовали добросовестно, а подпись представителя учитывается при подсчете результатов кворума.

Доверенность на голосование должна содержать полные сведения о представляемом и представителе.

**8.12.** Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания Кооператива, не могут быть переданы на решение Правления Кооператива и/или Председателю правления Кооператива, за исключением вопросов, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Уставом.

**8.13.** Общее собрание Кооператива ведет Председатель правления. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Кооператива. Перед оглашением первого вопроса повестки дня председательствующий самостоятельно предлагает для утверждения кандидатуру секретаря собрания.

**8.14.** Организационные вопросы общего собрания: избрание Председателя и секретаря собрания счетной комиссии и другие, не включенные в повестку дня общего собрания, принимаются большинством голосов членов Кооператива, участвующих в работе собрания. Голосование по организационным вопросам проводится путем поднятия рук. Подсчет голосов осуществляется председатель и секретарь собрания. Результаты голосования объявляются сразу на общем собрании. Результаты голосования по организационным вопросам должны быть включены в бюллетень для голосования при проведении собрания в очно-заочной и заочной форме, а также в протокол общего собрания членов Кооператива.

**8.15.** Решение общего собрания членов Кооператива, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Кооператива, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участие в голосовании или голосовал против принятого решения.

**8.16.** Внеочередное общее собрание членов Кооператива созывается по инициативе правления Кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива или по требованию членов Кооператива, обладающих в совокупности 25 (двадцатью пятью) и более процентами от общего количества членов Кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива, инициаторы созыва вправе обратиться в суд.

8.16.1. Правление Кооператива на внеочередном заседании рассматривает вопрос о полномочиях инициаторов и решает вопрос о дате созыва внеочередного общего собрания членов Кооператива. Решение правления Кооператива немедленно вручается или направляется по почте или предоставленными ими электронным средствам коммуникации инициаторам созыва общего собрания. В случае отказа правления Кооператива в созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива, инициаторы созыва вправе обратиться в суд.

8.16.2. В случае положительного решения правления Кооператива внеочередное общее собрание членов Кооператива должно быть проведено не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

8.16.3. В требовании о проведении внеочередного общего собрания членов Кооператива должны быть сформулированы вопросы, подлежащие включению в повестку дня такого собрания, а также могут содержаться проекты решений по каждому из этих вопросов и предложение о форме проведения внеочередного общего собрания членов Кооператива.

8.16.4. Правление Кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня внеочередного общего собрания членов Кооператива, проекты решений по каждому из этих вопросов, созываемому по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, исполнительных органов Кооператива либо по требованию членов Кооператива, количества которых составляет не менее 25 (двадцати пяти) процентов от общего количества членов Кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива.

8.16.5. Если требование о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива исходит

от членов Кооператива, оно должно содержать имена (наименования) членов Кооператива, требующих созыва такого собрания, сдержать данные об имеющейся у них паевой собственности, дату и место требования, а также должно быть ими собственноручно подписано.

8.16.6. Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива может быть принято правлением Кооператива в случае, если:

1) не соблюден установленный настоящей статьей порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива;

2) требование о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива предъявлено членами Кооператива, количество которых составляет менее 25 (двадцати пяти) процентов от общего числа членов Кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива.

8.16.7. Решение правления Кооператива о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива или об отказе в его созыве направляется в органы или лицам, которые требуют созыва такого собрания, не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия соответствующего решения.

8.17. Протокол общего собрания членов Кооператива составляется не позднее 10 (десяти) рабочих дней после закрытия общего собрания членов Кооператива в трех экземплярах. Все экземпляры подписываются председательствующим на общем собрании членов Кооператива и секретарем общего собрания членов Кооператива. Скан-копия Протокола должна быть размещена на официальном сайте Кооператива и на иных электронных площадках установленных внутренними документами кооператива.

В протоколе общего собрания членов Кооператива указываются:

- место, дата и время проведения общего собрания членов Кооператива,
- общая площадь помещений принадлежащих членам Кооператива,
- площадь помещений членов Кооператива, принялших участие в собрании, наличие (отсутствие) кворума.
- повестка дня собрания,
- председательствующий и секретарь собрания,
- основные положения выступлений,
- формулировки вопросов, внесенных в повестку и результаты голосования по ним,
- формулировки решений по вопросам повестки, принятые собранием.

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

## 9. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

9.1. Правление кооператива осуществляет общее руководство текущей деятельностью Кооператива.

9.2. Правление избирается общим собранием членов кооператива из числа членов кооператива, сроком на 5 (пять) лет. Количественный состав членов Правления кооператива составляет 7 (семь) членов.

В случае поступления в Правление кооператива заявления от члена Правления кооператива о выходе из состава Правления по собственному желанию или нежелания работать в Правлении кооператива, Правление кооператива вправе проводить заседания правления без данного члена Правления кооператива. При этом решения Правления кооператива являются правомочными, если в составе Правления продолжают работать более половины от ранее избранного состава Правления кооператива. Выбывший член Правления переизбирается на первом очередном Общем собрании членов кооператива.

В случае выхода из состава Правления кооператива более половины его членов, Правление должно созвать внеочередное общее собрание членов кооператива. В этом случае срок работы Правления исчисляется с момента принятия решения об избрании Правления внеочередным общим собранием членов Кооператива.

9.3. Члены правления избирают из своего состава председателя Правления кооператива большинством голосов от общего числа членов правления.

9.4. Член правления Кооператива может совмещать свою деятельность в правлении Кооператива с работой в Кооперативе или в иной организации по трудовому договору.

9.5. К компетенции правления Кооператива относятся следующие вопросы:

9.5.1. рассмотрение заявления о приеме и прием заявителя в члены Кооператива, а также о прекращение членства в Кооперативе в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;

9.5.2. созыв, организация и проведение годового и внеочередных (при необходимости) общих собраний членов Кооператива;

9.5.3. избрание из своего состава Председателя правления Кооператива.

9.5.4. Разработка Положения о внесении членских и паевых взносов, Положения о порядке проведения Общих собраний и иных внутренних документов кооператива. Вынесение на общее собрание вопроса по утверждению указанных Положений и документов, если это предусмотрено настоящим Уставом или законодательством РФ;

9.5.5. подготовка годовых и иных отчетов Кооператива, подготовка и представление проекта бюджета (сметы) на следующий финансовый год;

9.5.6. утверждение штатного расписания, премиальных, социальных и иных выплат администрации и работников Кооператива;

9.5.7 разработка и утверждение технологических и иных решений, необходимых для эффективной организации строительных работ, направленных соблюдение качества и сроков выполнения строительных работ.

9.5.8. Рассмотрение и утверждение актов, финансовых и оценочных отчетов, результатов тендеров и иных нормативных документов, не входящих в компетенцию Общего собрания и(или) Председателя правления кооператива.

9.5.9. Иные вопросы, предусмотренные настоящим Уставом и действующим Российским законодательством, не отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания.

**9.6.** Правление Кооператива решает вопросы, относящиеся к его компетенции, на своих заседаниях. Правление Кооператива правомочно принимать решения, если на заседании правления присутствуют более половины членов правления. Решения правления Кооператива принимаются простым большинством голосов от общего числа членов правления, присутствующих на заседании. При равенстве голосов, голос Председателя правления является определяющим. Решения, принятые правлением, оформляются в виде протоколов заседаний правления Кооператива. Протоколы заседаний правления Кооператива подписываются всеми присутствующими на заседании членами правления и размещаются на официальном сайте кооператива. Голосование на заседаниях Правления может проводиться как простым поднятием рук, так и с использованием бюллетеней, которые хранятся совместно с протоколом заседания.

**9.7.** Заседания Правления могут проводиться в очно-заочной, заочной формах или с использованием конференц-связи. При проведении заседаний Правления в заочных формах, а также при использовании бюллетеней для голосования Протокол заседания Правления может быть подписан Председателем и секретарём заседания.

**9.8.** Решения правления, принятые в рамках его компетенции в соответствии с требованиями настоящего Устава, обязательны для исполнения всеми членами Кооператива и работниками администрации Кооператива.

**9.9.** Правление Кооператива подотчетно общему собранию членов Кооператива.

**9.10.** Председатель правления Кооператива избирается членами правления Кооператива из своего состава большинством голосов от общего числа членов правления Кооператива. Председатель правления Кооператива обеспечивает выполнение решений Правления и Общего собрания членов Кооператива, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам администрации Кооператива, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

**9.11.** Председатель правления Кооператива избирается сроком на 5 (пять) лет и осуществляет следующие полномочия:

9.11.1. Председательствует на заседаниях Правления и обеспечивает выполнение решений Общего собрания и Правления кооператива;

9.11.2. Без доверенности действует от имени Кооператива, в том числе представляет его интересы и действует с правом заключения сделок, подписания Договоров, соглашений, заявлений, обращений и иных документов в ходе текущей хозяйственной деятельности кооператива, а также финансовой, налоговой и иной отчетности предусмотренной законодательством РФ и Уставом кооператива;

9.11.3. Осуществляет оперативное руководство деятельностью Кооператива. Организует работу по строительству и вводу в эксплуатацию Объекта незавершенного строительства, указанного в п.п.2.1. Устава;

9.11.4. Осуществляет контроль за работой строительных подрядных организаций, организует работу службы технического заказчика и контролирует исполнение им или иной специализированной организацией функций строительного контроля за качеством производимых работ;

9.11.5. Организует ведение бухгалтерского, налогового и иного учета Кооператива;

9.11.6. Формирует аппарат Кооператива и штатное расписание аппарата и представляет его на утверждение Правлению кооператива;

9.11.7. Заключает трудовые договоры (контракты), принимает на работу и увольняет работников аппарата Кооператива;

9.11.8. В пределах своей компетенции издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения администрацией и(или) всеми членами Кооператива;

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

9.11.10. Организует работу по рассмотрению заявлений и предложений членов Кооператива;

9.11.11. Открывает счета в банках и иных кредитных учреждениях, подписывает

финансовые и платежные документы;

9.11.12. Распоряжается печатью Кооператива и обеспечивает её надлежащее хранение и сбережение;

9.11.13. Координирует работу Правления и административного аппарата Кооператива;

9.11.14. Представляет и защищает законные интересы Кооператива и его членов в качестве истца и ответчика в судах всех инстанций, как арбитражных, так и судах общей юрисдикции;

9.11.15. Осуществляет иные полномочия, связанные с деятельностью Кооператива, не отнесенные Уставом Кооператива к компетенции общего собрания членов Кооператива или Правления Кооператива.

**9.12.** Председатель правления Кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах Кооператива добросовестно и разумно. Он несёт ответственность за соответствие деятельности Кооператива законодательству РФ, Уставу кооператива, его целям и задачам. В случае ненадлежащего исполнения Председателем Правления кооператива своих обязанностей, его полномочия могут быть прекращены досрочно. Для принятия решения о досрочном прекращении полномочий председателя Правления необходимо, чтобы за него проголосовало не менее 2/3 от общего числа членов Правления.

В случае невозможности исполнения Председателем правления своих обязанностей его функции временно, до избрания нового председателя правления, переходят к члену правления Кооператива, избираемому правлением Кооператива.

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

**10.1.** Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива общим собранием членов Кооператива избирается ревизионная комиссия (ревизор) на срок 5 (пять) лет. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Кооператива.

**10.2.** Члены ревизионной комиссии (ревизор) одновременно не могут являться членами правления Кооператива, а также занимать иные должности в органах управления Кооператива. По меньшей мере, один член ревизионной комиссии должен иметь высшее финансовое или высшее экономическое и (или) бухгалтерское образование.

Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

**10.3.** Ревизионная комиссия Кооператива (ревизор) организует следующие мероприятия:

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

10.3.2. Представляет общему собранию членов Кооператива заключение об исполнении бюджета (сметы) Кооператива, размерах обязательных платежей и взносов и их целевом расходовании.

10.3.3. Отчитывается перед общим собранием членов Кооператива о своей деятельности.

10.3.4. Проводит проверку достоверности данных, содержащихся в отчетах, финансовых документах Кооператива. А также проверку по соблюдению правовых норм при исчислении и уплате налогов

## **11. УЧЕТ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА**

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

**11.2.** Протоколы счетной комиссии, бюллетени голосования, копии доверенностей представителей, список зарегистрированных для участия в работе собрания членов Кооператива, протоколы общих собраний членов Кооператива подписанные председательствующим и секретарем собрания, заверяются печатью Кооператива и хранятся в его делах постоянно.

**11.3.** Протоколы ревизионной комиссии Кооператива подписывает председатель ревизионной комиссии (ревизор). Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии Кооператива заверяются печатью Кооператива и хранятся в его делах постоянно.

**11.4.** Копии протоколов общего собрания членов Кооператива, заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Кооператива по их письменному требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится Кооператив, органам государственной власти, судам, правоохранительным органам, а также заинтересованным организациям, в случае законности их требований, на основании письменных запросов в течение десяти рабочих дней.

**11.5.** Документы и бухгалтерская отчетность Кооператива после его ликвидации передаются на хранение в государственный архив.

## **12. ПОРЯДОК РЕОРГАНИЗАЦИИ И ЛИКВИДАЦИИ КООПЕРАТИВА**

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

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

**12.3.** Передаточный акт или разделительный баланс Кооператива утверждается общим собранием членов Кооператива и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или внесения изменений в устав Кооператива.

**12.4.** Кооператив считается реорганизованным со дня государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

**12.5.** Кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством РФ.

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

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

**12.6.** Органом Кооператива правомочным принимать решение о его добровольной ликвидации о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) является общее собрание членов Кооператива. При принятии решения о ликвидации Кооператива, ликвидационная комиссия в установленный законом срок сообщает письменно об этом органу, осуществлявшему государственную регистрацию Кооператива, который вносит в единый государственный реестр юридических лиц сведения о том, что Кооператив находится в процессе ликвидации.

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

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

**12.9.** Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Кооператива, составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого Кооператива, перечне предъявленных кредиторами требований, а также сведения о результатах их рассмотрения.

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

**12.11.** Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Кооператива производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной законом, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс,

**12.12.** Ликвидация Кооператива считается завершенной, а Кооператив - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

Прошито, пронумеровано и скреплено  
подлинками: Семёнова листов

Красильников С.В./

Передвигина С.С./

15.08.22