

У Т В Е Р Ж Д Е Н
общим собранием учредителей
Протокол № 1
от "29" февраля 2016 г.

У С Т А В
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
«НЕКРАСОВСКИЙ 2»

г. Анапа
2016 год

1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив "Некрасовский 2", далее именуемый "ЖСК" или "Кооператив", учрежден решением общего собрания учредителей "29" февраля 2016 года, как добровольное объединение граждан и в установленных федеральными законами случаях юридических лиц, на основе членства, в целях удовлетворения потребностей в жилье, а также управления многоквартирным домом.

1.2. ЖСК является некоммерческой корпоративной организацией, созданной в организационно-правовой форме потребительского кооператива и осуществляет свою деятельность в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, другими актами законодательства, действующими на территории Российской Федерации, правовыми актами Краснодарского края, муниципального образования город-курорт Анапа, настоящим Уставом и решениями органов управления ЖСК.

1.3. Полное наименование:

на русском языке – **Жилищно-строительный кооператив "Некрасовский 2"**.

Сокращенное наименование на русском языке – **ЖСК "Некрасовский 2"**.

1.4. Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа.

1.5. ЖСК 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, валютный и иные счета в банках, собственное наименование и эмблему, печать и штампы со своим наименованием и эмблемой, а также иные атрибуты юридического лица.

1.6. 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. Кооператив имеет право создавать представительства и филиалы.

1.7. ЖСК не ставит своей целью извлечение прибыли. ЖСК в праве осуществлять предпринимательскую деятельность только для достижения уставных целей, ради которых создан ЖСК, и соответствующую этим целям.

Доходы, полученные Кооперативом от предпринимательской 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.

1.8. 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.

1.9. 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 управлении ЖСК.

1.10. Членами ЖСК могут быть физические лица, достигшие возраста шестнадцати лет, и юридические лица, в случаях установленных федеральными законами, уплатившие вступительные и выплачивающие паевые и членские взносы, выполняющие требования, установленные настоящим Уставом.

2. Цели и предмет, и виды деятельности ЖСК

2.1. **Целями деятельности ЖСК**, как добровольного объединения граждан и в установленных федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства, является 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 деятельности ЖСК** является деятельность в качестве застройщика и обеспечение на принадлежащем ему земельном участке строительство многоквартирного дома в соответствии с полученным разрешением на строительство и последующая эксплуатация многоквартирного жилого дома.

2.3. ЖСК осуществляет следующие виды деятельности:

а) Строительство зданий и сооружений (основной вид);

б) Управление эксплуатацией жилого фонда;

в) Подготовка строительного участка;

г) Монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений;

д) Производство отделочных работ;

е) Аренда строительных машин и оборудования с оператором;

ж) Капиталовложения в собственность;

з) Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

и) Сдача внаем собственного недвижимого имущества;

й) Предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;

к) Управление недвижимым имуществом;

л) Деятельность в области права, бухгалтерского учета и аудита;

м) Осуществление других видов деятельности, не запрещенных законодательством

РФ.

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

- выступать в качестве застройщика и заказчика при строительстве многоквартирных жилых домов;

- 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 организацию строительства, 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 жилой и (или) иной недвижимости, проведение необходимых работ по благоустройству, энерго- и водоснабжению, уборке территории, ее озеленению, обеспечивать природоохранные мероприятия, а также надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние недвижимого имущества ЖСК;

- образовывать товарищества собственников жилья в завершенном строительстве доме;
- передавать в установленном порядке на баланс соответствующих предприятий коммунального хозяйства и связи сети водопровода, канализации, теплоснабжения, 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 организаций, арбитражными, третейскими судами, судами общей юрисдикции, общественными объединениями, коммерческими и некоммерческими организациями;
- принимать в качестве вступительных и паевых взносов, денежные средства, иное имущество, в том числе имущественные права;
- выступать в качестве соинвестора и (или) иного участника инвестиционной деятельности в строительстве жилой и (или) иной недвижимости;
- 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;
- участвовать в работе по приемке в эксплуатацию построенной жилой и (или) нежилой 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 решениями 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;
- 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.

2.6. Кооператив обязан размещать в системе в соответствии с установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, порядком, составом, сроками и периодичностью размещения в системе устав кооператива, а также следующие документы и информацию:

- 1) количество членов жилищно-строительного кооператива;
- 2) разрешение на строительство многоквартирного дома, в строительстве которого своими средствами участвуют члены жилищно-строительного кооператива;
- 3) права жилищно-строительного кооператива на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка (в случае, если жилищно-строительный кооператив не является собственником земельного участка), кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, сведения об элементах благоустройства;
- 4) местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;
- 5) количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией, а также изменение указанной информации в случае внесения в проектную документацию соответствующих изменений;
- 6) предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома.

3. Членство в ЖСК

3.1. Право на вступление в ЖСК имеют граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, и в установленных федеральными законами случаях юридические лица.

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

- 1) фамилия, имя и (при наличии) отчество члена жилищно-строительного кооператива или в случае, если членом жилищно-строительного кооператива является юридическое лицо, наименование юридического лица;
- 2) определение в соответствии с проектной документацией конкретного жилого помещения, право собственности, на которое приобретает член жилищно-строительного кооператива в случае выплаты паевого взноса полностью;
- 3) размер вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена жилищно-строительного кооператива.

3.3. Член ЖСК обязан своевременно информировать Правление Кооператива об изменении сведений, предусмотренных п. 3.2. в срок, не превышающий 10 дней со дня наступления таких изменений. В случае непредставления членом Кооператива информации об изменении указанных сведений Кооператив не несет ответственность за причиненные в связи с этим убытки.

3.4. Граждане или юридические лица, желающие вступить в члены Кооператива, подают заявление в письменной форме о приеме в члены Кооператива на имя председателя Правления Кооператива, в котором указывают сведения, предусмотренные п. 3.2.

3.5. Заявление о приеме в члены ЖСК должно быть рассмотрено в течение месяца со дня его подачи Правлением Кооператива и утверждено решением общего собрания членов Кооператива.

3.6. Гражданин или юридическое лицо признается членом Кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены Кооператива общим собранием членов Кооператива.

В случае не внесения (неоплаты) вступительного взноса в установленный срок, заявление гражданина о приеме в ЖСК аннулируется, решение Правления ЖСК о приеме данного кандидата в члены ЖСК теряет юридическую силу.

3.7. Членами Кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию Кооператива и внесшие вступительный взнос.

3.8. Порядок и условия внесения паевого взноса членом Кооператива определяются решением общего собрания членов Кооператива.

3.9. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

3.10. Член Кооператива приобретает право собственности на помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

3.11. Членство в Кооперативе прекращается в случае:

- 1) добровольного выхода члена Кооператива;
- 2) исключения члена Кооператива;
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива;
- 4) ликвидации Кооператива, в том числе в связи с его банкротством;
- 5) смерти гражданина, являющегося членом Кооператива, объявления его умершим в установленном порядке;

6) обращения взыскания на пай.

3.12. Заявление члена ЖСК о добровольном выходе из Кооператива рассматривается в течение 30 дней со дня его подачи в порядке, определенном решением общего собрания членов Кооператива.

3.13. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом или Уставом, в том числе в случаях:

- нарушения порядка внесения паевого и (или) членского взноса и (или) дополнительного взноса и (или) иных платежей, установленных настоящим Уставом, если просрочка в отношении одного или нескольких взносов допущена единожды на срок более 7 (семи) рабочих дней;

- систематического (не менее 2-х раз) нарушения положений Устава ЖСК;

- систематического (не менее 2-х раз) уклонения от исполнения обязательств, установленных решениями общего собрания членов ЖСК, решениями Правления ЖСК настоящим Уставом, повлекших в результате действия (бездействия) члена Кооператива невозможность или существенное затруднение осуществления Кооперативом своей деятельности;

- причинения своими действиями (бездействием) ущерба имуществу Кооператива и установленного в судебном порядке факта распространения сведений, порочащих деловую репутацию Кооператива;

- 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;

Решение об исключении конкретного члена из ЖСК принимается Собранием членов ЖСК.

3.14. В случае смерти члена Кооператива его наследники имеют право на вступление в члены Кооператива по решению общего собрания членов Кооператива.

3.15. В случае смерти члена Кооператива преимущественное право на вступление в члены Кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая.

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

3.17. Наследник члена Кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива в случае, если граждане, указанные в пунктах 3.15, 3.16, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены Кооператива.

3.18. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных в пунктах 3.15 - 3.17, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена Кооператива не имеют права на вступление в члены Кооператива либо откажутся от вступления в члены Кооператива.

3.19. Члену ЖСК, не выплатившему полностью паевого взноса и выходящему или исключенному из Кооператива, выплачивается сумма его пая в течение двух месяцев со дня принятия Кооперативом решения о прекращении членства или об исключении члена Кооператива на условиях, определенных решением общего собрания членов Кооператива.

В случае, если выбывшему члену ЖСК было передано ЖСК в пользование помещение, выплата действительной стоимости пая осуществляется после освобождения им и проживающими совместно с ним лицами указанного помещения.

Действительная стоимость пая, которая должна быть выплачена ЖСК выбывшему члену ЖСК или другим имеющим право на пай лицам уменьшается на:

а) величину расходов ЖСК, связанных с продажей помещения, переданного в пользование выбывшему члену ЖСК;

б) величину фактической задолженности выбывшего члена ЖСК по внесению членских и иных взносов, за исключением паевого взноса, а также на величину размера установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом неустойки за нарушение обязательств по внесению этих взносов;

в) величину процентов, тарифов и комиссий, взимаемых банками при выплате (переводе) бывшему члену ЖСК действительной стоимости пая.

4. Права, обязанности и ответственность членов ЖСК

4.1. Члены ЖСК имеют право:

1) участвовать в управлении Кооперативом и быть избранными в органы его управления;

2) пользоваться всеми услугами, предоставляемыми Кооперативом;

3) получить от Кооператива в пользование, а после оплаты пая полностью – в собственность помещение общей площадью, соответствующей размеру пая, право на долю в общем имуществе многоквартирного дома, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом и решением общего собрания членов Кооператива;

4) пользоваться льготами, предусмотренными для членов Кооператива Уставом и решениями органов Кооператива, принятыми в пределах их компетенции;

5) получать для ознакомления, в том числе с использованием системы следующие документы и информацию:

а) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

б) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

в) документы, подтверждающие права жилищно-строительного кооператива на земельный участок;

г) протоколы общих собраний членов жилищно-строительного кооператива, заседаний его правления и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

д) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов жилищно-строительного кооператива или копии таких доверенностей;

е) заключения ревизионной комиссии (ревизора) жилищно-строительного кооператива;

ж) иные документы, предусмотренные настоящим Кодексом, уставом жилищно-строительного кооператива, его внутренними документами, решениями общего собрания членов этого кооператива.

б) передавать пай другому члену Кооператива или третьему лицу, которому Кооперативом не может быть отказано в приеме в члены Кооператива;

7) завещать пай;

8) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов Кооператива и Правления Кооператива;

9) приобретать иные права, предусмотренные Жилищным кодексом, федеральными законами;

4.2. Член ЖСК в праве предъявлять требования к Кооперативу, касающиеся качества помещения, передаваемого в пользование или в собственность, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг. Указанное требование при наличии возможности подлежит исполнению Кооперативом в порядке и сроки, установленном Правлением Кооператива. При отсутствии оснований для выполнения требования члена кооператива в течение 7 рабочих дней дается письменный ответ с указанием оснований для отказа в выполнении указанных требований.

4.3. Члены Кооператива обязаны:

1) соблюдать Устав Кооператива, выполнять решения, принятые органами управления Кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные Жилищным кодексом, федеральными законами и настоящим Уставом;

2) своевременно вносить паевые и иные взносы в порядке, предусмотренном Уставом и решениями, принятыми общим собранием и (или) Правлением Кооператива в пределах его компетенции;

3) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами Кооператива и органами управления Кооператива;

4) исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом, федеральными законами;

5) оказывать содействие в строительстве многоквартирного дома, строящегося на средства Кооператива;

4.4. Члены Кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности Кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

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

4.6. Члены Кооператива несут ответственность перед Кооперативом за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов. Размер неустойки за нарушение обязательств по внесению этих взносов составляет одну трехсотую действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки внесения взносов.

Неустойка за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов начисляется со дня, следующего за днем, установленным для внесения взносов, по день внесения этих взносов членами Кооператива.

4.7. Члены Кооператива солидарно несут риск убытков, связанных с деятельностью Кооператива, в пределах своих паенакоплений.

5. Имущество ЖСК

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

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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 имущество является неделимым фондом ЖСК.

5.5. 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.

5.6. В ЖСК формируется 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.

5.7. 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.

5.8. Порядок учета денежных обязательств членов ЖСК, а также порядок учета внесенных паенакоплений членов ЖСК и перевода внесенных средств в фактические квадратные метры приобретенного в ЖСК жилья определяется Правлением ЖСК и подлежит утверждению общим собранием в соответствии с Уставом и внутренними положениями ЖСК.

6. Порядок внесения взносов

6.1. Каждый член ЖСК обязан уплачивать вступительный, членский, паевой, и иные взносы, в том числе дополнительные взносы на покрытие возможных убытков.

6.2. Вступительным взносом являются денежные средства, единовременно вносимые гражданами при вступлении в члены кооператива для покрытия расходов на учреждение кооператива (в том числе на приобретение средств труда, необходимых для организации деятельности кооператива, в том числе оргтехники, мебели, на аренду и содержание помещения) и (или) на прием такого гражданина в члены кооператива. Вступительный взнос устанавливается в размере **20 000 (Двадцать тысяч)** руб. Вступительный взнос членами Кооператива, являющимися его учредителями должен быть уплачен в течение 10 дней с даты государственной регистрации Кооператива, а лицами, принимаемыми в члены Кооператива на основании заявления – в течение 10 дней с даты утверждения общим собранием решения о приеме в члены Кооператива.

6.3. Членским взносом являются денежные средства, периодически вносимы членом Кооператива на покрытие текущих расходов (за исключением расходов, которые осуществляются за счет средств паевого фонда кооператива). Членские взносы вносятся ежеквартально. Размер членского взноса устанавливается решением общего собрания членов Кооператива.

6.4. Вступительные взносы и членские взносы не подлежат возврату члену Кооператива при прекращении его членства в Кооперативе.

6.4. Паевым взносом являются денежные средства, которые должны быть внесены членом Кооператива на специальный банковский счет или в кассу Кооператива единовременно или в рассрочку в соответствии с индивидуальным графиком, утверждаемым Председателем Правления Кооператива. Паевой взнос устанавливается в размере, равном стоимости помещения, передаваемого члену ЖСК.

6.5. Порядок внесения уплаты взносов определяется в соответствии с настоящим Уставом и Положением о порядке оплаты вступительных, паевых и иных взносов, утверждаемом общим собранием членов ЖСК.

Взносы вносятся денежными средствами, если иное не установлено решением Председателя Правления ЖСК.

6.6. После уплаты вступительного и первоначального паевого взносов у члена ЖСК возникает право на паенакопления.

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

6.8. 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 (хозяйственного ведения) на указанное имущество после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

6.9. До передачи членам ЖСК права собственности на жилье производится окончательный расчет паевого взноса в соответствии с фактическим размером помещения, предоставленного члену ЖСК.

6.10. Расчеты по паенакоплениям, внесенным исключенными и выбывшими из ЖСК членами, осуществляются путем возврата внесенного паевого взноса в срок, согласованный сторонами.

6.11. Уплаченные членами ЖСК вступительные 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.

6.12. В случае возникновения у ЖСК убытков, члены ЖСК обязаны покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов в порядке, установленном Положением о порядке и сроках внесения дополнительных взносов, утверждаемом решением общего собрания членов ЖСК.

6.13. В случае невнесения членом ЖСК в установленный срок дополнительного взноса, ЖСК вправе произвести вычет дополнительного взноса из суммы ранее внесенного членом ЖСК паевого взноса либо член ЖСК, не выполняющий обязанность по внесению дополнительного взноса по решению Общего собрания членов ЖСК может быть исключен из состава ЖСК с возвратом ему паенакоплений в срок, не превышающий 2 месяцев с даты исключения.

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

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

7. Управление ЖСК.

7.1. Органами управления ЖСК являются общее собрание членов ЖСК, Правление ЖСК, Председатель ЖСК и Ревизор ЖСК.

Высшим органом управления ЖСК является общее собрание членов ЖСК.

Коллегиальным исполнительным органом ЖСК является Правление ЖСК.

Единоличным исполнительным органом ЖСК является Председатель Правления ЖСК.

Контрольно-ревизионным органом ЖСК является Ревизор ЖСК.

7.2. Общее собрание членов ЖСК.

7.2.1. Общее собрание членов ЖСК полномочно решать все вопросы, касающиеся деятельности ЖСК, в том числе подтверждать или отменять решения Правления, Председателя Правления ЖСК.

7.2.2. К исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК относятся:

- а) принятие Устава ЖСК, внесение в него изменений и дополнений;
- б) избрание Правления и Ревизора ЖСК и прекращение их полномочий, заслушивание отчетов об их деятельности, определение средств на их содержание;
- в) утверждение Положения о порядке уплаты взносов;
- г) утверждение программ развития ЖСК, его годовых отчетов и бухгалтерских балансов;
- д) принятие решений о реорганизации и ликвидации ЖСК, назначении ликвидационной комиссии и утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

7.2.3. Общее собрание членов ЖСК является правомочным, если на нем присутствует более 50 процентов членов ЖСК или их представителей. При отсутствии кворума годового общего собрания членов ЖСК должно быть проведено повторное общее собрание членов ЖСК с той же повесткой дня.

7.2.4. 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 Ревизора ЖСК, председателя ЖСК или по требованию членов ЖСК, составляющих не менее десяти процентов от общего числа членов ЖСК.

7.2.5. Решение по вопросам об утверждении Устава ЖСК, внесении в него изменений и дополнений или утверждении устава в новой редакции; об избрании Правления ЖСК и Ревизора ЖСК, а также о прекращении полномочий членов Правления и Ревизора ЖСК, о внесении изменений в проектную документацию, о реорганизации или ликвидации ЖСК, а также назначении ликвидационной комиссии и утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимается общим собранием ЖСК квалифицированным большинством не менее чем в 3/4 голосов присутствующих.

7.2.6. Член Кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов ЖСК с нарушением требований законодательства. Такое заявление

может быть подано в суд в течение трех месяцев со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о принятом общим собранием членов ЖСК решении.

7.2.7. Решения общего собрания обязательны для всех членов и органов ЖСК.

7.2.8. Решения общего собрания членов ЖСК принимаются открытым голосованием, если большинством голосов присутствующих не принято решения о проведении тайного голосования.

7.2.9. Очередное общее собрание ЖСК проводится один раз в год. Очередное общее собрание ЖСК общества созывается Председателем Правления ЖСК.

На очередном общем собрании ЖСК утверждаются годовые результаты деятельности ЖСК. Указанное общее собрание ЖСК должно проводиться не ранее чем через два месяца и не позднее чем через четыре месяца после окончания финансового года.

7.2.10. Внеочередное общее собрание членов ЖСК проводится по инициативе Председателя Правления ЖСК, Правления ЖСК, по требованию Ревизора ЖСК или письменному требованию не менее 10 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 момента 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.

7.3. Правление ЖСК.

7.3.1. Правление ЖСК - 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 в пределах своей компетенции. Правление ЖСК несет ответственность за его хозяйственную деятельность. Распределение обязанностей между членами ЖСК осуществляется Правлением ЖСК.

7.3.2. Правление ЖСК состоит из 3 (трех) членов, избираемых из числа членов ЖСК на общем собрании членов ЖСК путем голосования на срок на 3 (три) года с момента избрания.

7.3.3. Порядок деятельности Правления ЖСК и порядок принятия им решений устанавливаются Уставом.

7.3.4. Правление ЖСК осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные Уставом ЖСК к компетенции общего собрания членов ЖСК.

7.3.5. Правление ЖСК подотчетно общему собранию членов ЖСК.

7.4. Председатель Правления ЖСК.

7.4.1. Председатель Правления ЖСК избирается Правлением ЖСК из числа членов Правления сроком на 3 года.

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

7.4.3. осуществляет руководство текущей деятельностью ЖСК;

7.4.4. обеспечивает выполнение решений общего собрания членов и Правления ЖСК;

7.4.5. определяет компетенцию своих заместителей и других лиц, находящихся в подчинении Председателя;

7.4.6. подписывает договора, финансовые и иные документы;

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

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

7.4.9. совершает иные действия, связанные с деятельностью ЖСК и не противоречащие действующему законодательству;

7.4.10. за правонарушения, допущенные при осуществлении своих должностных обязанностей, Председатель Правления ЖСК несет гражданско-правовую, дисциплинарную, административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4.11. Председателем Правления ЖСК не может быть избрано лицо, имеющее судимость за преступление в сфере экономики.

7.5. Ревизор ЖСК.

7.5.1. Ревизор ЖСК контролирует соблюдение Устава ЖСК, а также его хозяйственно-финансовую деятельность. Ревизор ЖСК подотчетен общему собранию ЖСК.

7.5.2. Ревизор ЖСК избирается на общем собрании членов ЖСК путем открытого голосования на срок 3 (три) года с момента избрания.

Ревизор может не являться членом ЖСК, не может являться членом Правления ЖСК и занимать иные должности в органах управления ЖСК.

7.5.3. Решения Ревизора ЖСК рассматриваются и исполняются Правлением или Председателем Правления ЖСК в течение 30 дней. В случае несогласия Ревизора ЖСК с решением Правления или председателя Правления ЖСК либо при непринятии решения Правлением или председателем ЖСК Ревизор передает свое решение на рассмотрение общего собрания членов ЖСК.

7.5.4. Ревизор ЖСК:

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

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

- отчитывается перед общим собранием членов ЖСК о своей деятельности.

7.5.5. Ревизор в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖСК и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.

7.6. Члены Правления ЖСК, Председатель Правления ЖСК, Ревизор 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.

8. Реорганизация и ликвидация ЖСК

8.1. В соответствии с ЖК РФ реорганизация ЖСК может быть произведена в форме преобразования в товарищество собственников жилья (ТСЖ) по решению общего собрания членов ЖСК по окончании строительства жилого дома, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством, - по решению суда.

8.2. При преобразовании ЖСК в товарищество собственников жилья все его права и обязанности переходят к вновь возникшему юридическому лицу в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством.

8.3. Общее собрание членов ЖСК, принявшее решение о преобразовании ЖСК в товарищество собственников жилья, обязано письменно уведомить об этом кредиторов. Кредиторы вправе потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательств, должником по которому является ЖСК, и возмещения убытков.

8.4. ЖСК может быть ликвидирован:

- по решению общего собрания членов ЖСК;

- по решению суда в случаях осуществления деятельности, запрещенной законом или в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.5. В случае принятия общим собранием ЖСК решения о ликвидации ЖСК Правление ЖСК обязано незамедлительно письменно сообщить об этом органу, осуществляющему государственную регистрацию ЖСК.

8.6. Общее собрание членов ЖСК назначает по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливает в соответствии с действующим законодательством сроки ликвидации.

8.7. С момента назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора) к ней переходят полномочия по управлению делами ЖСК. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) от имени ЖСК выступает в суде.

8.8. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) помещает в органах печати публикацию о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований кредиторов. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации.

8.9. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации ЖСК.

8.10. После окончания срока для предъявления требований кредиторов ликвидационная комиссия (ликвидатор) составляет промежуточный баланс, который утверждается общим собранием членов ЖСК и согласуется с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

8.11. Если у ЖСК недостаточно денежных средств для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия (ликвидатор) осуществляет продажу имущества ЖСК в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Выплата долгов кредиторам производится в порядке, установленном действующим законодательством.

8.12. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия (ликвидатор) составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов ЖСК по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

8.13. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество ЖСК передается членам ЖСК, имеющим вещные или обязательственные права на это имущество.

8.14. Ликвидация ЖСК считается завершённой, а ЖСК - прекратившим свое существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.