УТВЕРЖДЕН

решением собрания участников

строительства от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013г.

Протокол № от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2013 г.

**Устав ЖСК**

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Жилищно-строительный кооператив «»(далее — кооператив) является добровольным объединением физических и юридических лиц, заинтересованных в осуществлении совместных коллективных действий по завершению строительства жилых домов, расположенных в г. Красноярске по ул. Копылова, 19, и ул. Баумана, 6 «г» и предоставлению членам указанного кооператива жилых и нежилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений.

2. Кооператив создан в соответствии с решением общего собрания участников строительства Закрытого акционерного общества «Сибстоун»  для завершения строительства объектов незавершенного строительства  на  земельном  участке  в г. Красноярске по ул. Копылова, 19, и ул. Баумана, 6 «г» после передачи прав застройщика на указанный объект незавершенного строительства и земельный участок на основании определения Арбитражного суда Красноярского края по делу № А33-2805/2009, и последующего управления многоквартирными жилыми домами и объектами инженерной инфраструктуры.

Кооператив действует на основании статей 50, 116 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 110-134 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 201.10 Федерального Закона № 127 «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Местонахождение органа управления кооператива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Кооператив является некоммерческой организацией, созданной в форме потребительского кооператива.

5. Полное наименование кооператива на русском языке: **Жилищно-строительный кооператив «».**

6. Сокращенное наименование кооператива на русском языке: **ЖСК «».**

7. Кооператив создается без ограничения срока деятельности.

8. Кооператив имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на местонахождение кооператива. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

9. Кооператив в установленном порядке вправе иметь и использовать расчетный и иные счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации.

10. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам членов кооператива. Члены кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

11. В настоящем уставе применяются следующие понятия и сокращения:

1) **«объекты незавершенного строительства»** — многоквартирные жилые дома, расположенные в г. Красноярске по ул. Копылова, 19, и ул. Баумана, 6 «г», строительство которых не завершено.

2) «земельные участки» — земельные участки, на которых расположены объекты незавершенного строительства, а именно, земельный участок общей площадью 9377 кв.м с кадастровым номером: 24:50:02 00 127:0039, расположенный в г. Красноярске по ул. Копылова, 19, земельный участок общей площадью 8060 кв.м с кадастровым номером: 24:50:00 00 000:0106, расположенный в г. Красноярске по ул. Копылова, 19 и земельный участок с кадастровым номером: 24:50:01: 00 254:0020 общей площадью 2362 кв.м, расположенный в г. Красноярске по ул. Баумана, 6 «г».

3) **«требование о передаче жилого помещения»** — включенное в реестр требований о передаче жилых помещений ЗАО «Сибстоун» требование, признанное обоснованным на основании определения арбитражного суда Красноярского края.

4) **«жилое помещение»** — квартира в многоквартирном доме, а также доля в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, размер которой пропорционален размеру общей площади квартиры;

5) «объекты для эксплуатации жилья» — объекты, необходимые для эксплуатации жилых домов, размещаемые на земельном участке и не являющиеся объектами инженерной инфраструктуры;

6) «пай» — право требования члена кооператива на предоставление в пользование, а после оплаты пая полностью — в собственность доли в общем имуществе кооператива, равноценной сумме всех внесенных (подлежащих внесению) членом кооператива паевых взносов, размер которых определяется в зависимости от размера общей площади жилого помещения и его конструктивных характеристик;

7) **«паевой взнос»** — разовый платеж, подлежащий внесению членом кооператива в счет оплаты пая, размер, порядок и сроки внесения которого определяются настоящим уставом.

В качестве паевого взноса члены кооператива вносят переданные им по определению арбитражного суда Красноярского края по делу  № А33-2805/2009  права застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки, а также денежные средства в размере, установленном настоящим Уставом.

В качестве паевого взноса могут вноситься не только переданные права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, но и — непосредственно денежные средства, внесенные участниками долевого строительства и (или) иными лицами.

После передачи прав застройщика кооперативу в соответствии с определением арбитражного суда Красноярского края и в ходе завершения строительства, при наличии свободных квартир  лица, пожелавшие приобрести права на свободные квартиры, вносят паевой взнос в денежном выражении кооперативу из расчета стоимости одного квадратного метра жилья, определенной Правлением кооператива.

8) **«паенакопление»** — сумма паевых взносов, внесенных в счет оплаты пая по состоянию на определенную дату, вплоть до оплаты пая полностью;

9) **«вступительный членский взнос»** — денежные средства, которые заявитель (физическое или юридическое лицо – участник строительства, а также иное лицо) обязан уплатить кооперативу для покрытия расходов на создание кооператива, а также иных расходов, в том числе на погашение требований кредиторов первой и второй очереди и текущих платежей, установленных в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «Сибстоун» (дело № А33-2805/2009).

10) **«паевой фонд кооператива»** — общая сумма паевых взносов, подлежащих внесению всеми членами кооператива в счет оплаты паев, направляемая на строительство жилых и/или нежилых помещений членов кооператива;

11) **«общее имущество кооператива»** — жилые дома, построенные на средства паевых взносов и земельные участки, переданные для строительства таких домов, — до оплаты пая полностью и объекты, необходимые для эксплуатации более чем одного такого дома, построенные за счет указанных взносов, а также дополнительные земельные участки, переданные или приобретенные для строительства таких объектов.

12) **«членские взносы»** — денежные суммы, вносимые членами кооператива (ежемесячные членские взносы) в пользу кооператива на покрытие его расходов.

13) **«действительная стоимость пая»** — сумма паенакопления, выплаченная членом кооператива за весь период членства в кооперативе.

**2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА**

2.1. Основными целями деятельности кооператива являются:

1) завершение строительства многоквартирных жилых домов, расположенных в г. Красноярске по ул. Копылова, 19, и ул. Баумана, 6 «г»;

2) предоставление в многоквартирных домах, строительство которых завершено, членам кооператива жилых и нежилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу таких помещений;

2.2. Кооператив вправе осуществлять следующие виды деятельности:

2.2.1. переоформляет на кооператив, а также корректирует в случае возникновения необходимости разрешительную документацию, архитектурно-планировочную, проектную, строительную и иную документацию необходимую для строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов;

2.2.2. определяет объемы строительства жилого дома;

2.2.3. приобретает права на земельные участки для строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья;

2.2.4. приобретает права на иные объекты недвижимого имущества и (или) объекты инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объекты для эксплуатации жилья;

2.2.5. обеспечивает в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, строительство жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, проведение экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, в том числе заключает договоры, предусматривающие привлечение на основании договора лиц для выполнения инженерных изысканий, осуществления подготовки проектной документации или строительства;

2.2.6. организует проведение кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков, образуемых из земельного участка, переданного Кооперативу;

2.2.7. имеет право получать кредиты и займы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в целях строительства жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а в случаях, когда настоящим Уставом предусмотрено осуществление Кооперативом управления многоквартирным домом или общим имуществом Кооператива, - в целях содержания указанных объектов, в том числе текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или общего имущества Кооператива;

2.2.8. имеет право совершать сделки в отношении имущества Кооператива, в том числе вправе передавать в залог земельные участки, находящиеся в собственности Кооператива (за исключением земельных участков, на которых расположены жилые помещения), иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Кооператива (за исключением жилых помещений);

2.2.9. имеет право получать, в том числе безвозмездно, архитектурные проекты и проектную документацию (права их использования);

2.2.10. имеет право сдавать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились в пользовании членов Кооператива, вышедших или исключенных из Кооператива, до приема в Кооператив новых членов;

2.2.11. имеет право оказывать членам Кооператива консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности Кооператива и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги и работы, в том числе обеспечивать организацию охраны жилых помещений, иного имущества Кооператива;

2.2.12. осуществляет иные права, необходимые для обеспечения осуществления предусмотренных настоящим Уставом видов деятельности Кооператива;

2.2.13 вправе выступать в качестве заказчика-застройщика, инвестора и (или) иного участника инвестиционной деятельности в строительстве жилого дома, всех коммуникаций;

2.2.14. привлекать юридических и физических лиц для целей строительства и инвестирования строительства жилого дома и инженерной инфраструктуры, необходимой для эксплуатации жилого дома, на договорной основе, в соответствии с нормами действующего законодательства РФ;

2.2.15. аккумулировать финансовые средства и иные материальные ресурсы членов Кооператива;

2.2.16. распоряжаться взносами членов Кооператива и заемными средствами на строительство жилого дома, финансирование деятельности по строительству жилья, погашение задолженности по кредитам, оплату труда работников Кооператива на другие предусмотренные Уставом Кооператива виды деятельности;

2.2.17. распоряжаться доходами от хозяйственной деятельности, которая осуществляется только в интересах Кооператива, в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренными настоящим уставом в порядке, предусмотренном Уставом.

2.2.18. предоставлять жилые и/или нежилые помещения в пользование, аренду членам Кооператива, иным лицам в соответствии с «Положением о предоставлении жилых и нежилых помещений», утверждаемого Общим собранием членов Кооператива;

2.2.19. обжаловать в установленном действующим законодательством порядке акты государственных органов, органов местного самоуправления, затрагивающие интересы Кооператива;

2.2.20. Кооператив имеет право осуществлять виды деятельности, приносящие доход, лишь постольку, поскольку они соответствуют предусмотренным настоящим Уставом целям деятельности Кооператива и необходимы для их достижения.

2.2.21. Для достижения целей деятельности Кооператив имеет право заключать с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями соглашения, предусматривающие меры по оказанию содействия развитию жилищного строительства, строительству объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а также условия реализации таких мер.

2.3. Кооператив не вправе:

2.3.1. дарить жилые и/или нежилые помещения;

2.3.2. передавать жилые и/или нежилые помещения в безвозмездное пользование лицам, не являющимся членами Кооператива;

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

2.3.4. разглашать сведения о членах Кооператива без предварительного на то их согласия, за исключением случаев, предусмотренных законом;

**3. ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА**

3.1. Кооператив может иметь в собственности  и на иных правах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, в том числе:

1) земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные  в г. Красноярске по ул. Копылова, 19, и ул. Баумана, 6 «г», переданные  на основании определения Арбитражного суда Красноярского края по делу № А33-2805/2009 и иные земельные участки, переданные в безвозмездное пользование, аренду или собственность кооперативу в случаях и порядке, которые предусмотрены федеральными законами, законодательством Красноярского края на условиях, предусмотренных договорами безвозмездного пользования, аренды или договорами безвозмездной передачи земельных участков в собственность;

2) земельные участки, права на которые приобретены кооперативом в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в целях строительства объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья;

3) жилые и нежилые помещения, построенные за счет паевых взносов (до оплаты пая полностью);

4) объекты инженерной инфраструктуры и объекты для эксплуатации жилья, а также иное имущество, соответствующее целям деятельности кооператива.

3.2. Имущество кооператива формируется за счет:

1) вступительных, членских, паевых и иных предусмотренных настоящим уставом обязательных взносов членов кооператива;

2) добровольных имущественных взносов и пожертвований;

3) доходов от осуществляемых кооперативом разрешенных видов деятельности, приносящих доход, в том числе доходов от использования имущества кооператива, которые направляются на цели, предусмотренные настоящим уставом;

4) доходов в виде процентов от размещения денежных средств кооператива в кредитных организациях, в том числе на банковских счетах и в банковских вкладах;

5) других, не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

3.3. Доходы, полученные кооперативом от разрешенных в соответствии с пунктами видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан, в том числе доходы, оставшиеся после ввода в эксплуатацию достроенных жилых домов, могут быть направлены в паевой фонд кооператива на цели увеличения размеров паенакоплений членов кооператива в порядке, устанавливаемом решением общего собрания членов кооператива.

3.4. В случае ликвидации кооператива имущество кооператива, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами кооператива пропорционально размеру паенакопления.

3.5. В случае если имущество кооператива не может быть разделено, с согласия всех членов кооператива имущество кооператива продается с публичных торгов, а вырученные от продажи имущества кооператива денежные средства распределяются между членами кооператива пропорционально размеру паенакопления.

**4. ПОРЯДОК ПРИЕМА В ЧЛЕНЫ КООПЕРАТИВА И ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА В КООПЕРАТИВЕ**

4.1. Членами жилищно-строительного кооператива вправе быть граждане, достигшие возраста 16 лет, а также юридические лица независимо от организационно-правовой формы, внесшие вступительный взнос и принятые в кооператив в установленном настоящим уставом порядке.

4.2. Членами ЖСК «» могут быть:

1) участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов и в реестр требований о передаче жилых помещений на основании определения Арбитражного суда Красноярского края в рамках дела №А33-2805/2009, голосовавшие на общем собрании участников строительства за создание кооператива;

2) в создании жилищно-строительного кооператива наряду с участниками строительства могут участвовать и *иные лица* в случае, если жилых помещений в объекте незавершенного строительства после завершения его строительства будет больше, чем необходимо для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

В случае, если у членов кооператива имеются включенные определением арбитражного суда в реестр требований о передаче жилых помещений требования о передаче ***долей*** в жилых помещениях, то членами кооператива становятся все участники, имеющие право на долю в жилых помещениях.

При этом, заключается один паевой  договор на все жилое помещение, размер голосов таких членов кооператива рассчитывается с учетом размера их долей в инвестируемых жилых помещениях.

Несовершеннолетние лица, младше 16 лет, действуют в лице их законных представителей (опекунов). При этом доля их голосов присоединяется к долям голосов законного представителя.

Несовершеннолетние, старше 16 лет, самостоятельно участвуют в голосовании, но подписывают договор с согласия законного представителя (опекуна).

4.3. В случае прекращения членства в кооперативе в связи с выходом или исключением члена кооператива из кооператива, в результате которого появляется возможность вступления в кооператив новых членов, право быть принятыми в члены кооператива возникает только у граждан, указанных в 4.2 настоящего устава.

4.4. Условия передачи в кооператив незавершенного строительством многоквартирного жилого

4.5. Кооператив ведет реестр членов кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения об этих лицах:

1) фамилия, имя, отчество (ФИО законного представителя.)

2) реквизиты основного документа, удостоверяющего личность члена кооператива;

3) почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты (при наличии) для оперативной связи с членами кооператива;

4) сведения о пае, количество голосов;

5) сведения о жилом и/или нежилом помещении (количество комнат, общая площадь, назначение помещения, номер помещения и т.п.);

6) сведения о передаче членом кооператива пая в залог (в случае передачи пая в залог);

7) иные сведения о члене кооператива по перечню, утвержденному общим собранием членов кооператива.

9) для  юридических лиц: наименование, свидетельства о присвоении ОГРН, ИНН, Устав, почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты (при наличии) для оперативной связи с членами кооператива; документ, подтверждающий полномочия представителя.

Член кооператива обязан своевременно информировать правление кооператива об изменении указанных сведений.

4.6. Граждане, желающие вступить в члены кооператива, подают в правление кооператива заявление (в письменной форме) о приеме в члены кооператива, в котором указывают сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 3, 5, 6 и 8 пункта 4.5 настоящего устава.

4.7. Заявление о приеме в члены кооператива должно быть рассмотрено правлением кооператива в течение 30 дней со дня его подачи и утверждено решением общего собрания членов кооператива.

Правление кооператива уведомляет в письменной форме члена кооператива о принятом правлением кооператива предварительном решении, содержащем рекомендацию по вопросу о принятии гражданина в члены кооператива, и внесении проекта решения на рассмотрение общего собрания членов кооператива.

4.8. Граждане, а также юридические лица признаются членами кооператива с момента уплаты вступительного взноса и утверждения решения Правления кооператива о его приеме в члены кооператива общим собранием кооператива.

4.9. Членство в кооперативе прекращается в случае:

- добровольного выхода члена из Кооператива, в том числе добровольной передачи прав и обязанностей члена Кооператива другому члену Кооператива или третьему лицу;

- исключения члена из Кооператива;

- смерти, признания члена Кооператива умершим или безвестно отсутствующим в установленном законом порядке;

- ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива,

- ликвидации Кооператива.

4.10. В случае принятия решения о добровольном выходе из Кооператива член Кооператива подает в правление Кооператива письменное заявление. Заявление члена Кооператива о выходе из Кооператива должно быть рассмотрено правлением Кооператива в срок не позднее одного месяца с момента регистрации заявления в правлении Кооператива.

Каждый добровольно вышедший из Кооператива член Кооператива имеет право на получение суммы уплаченного Кооперативу паевого взноса в порядке, установленном уставом и внутренними положениями Кооператива. При этом сумма паевого взноса может быть выплачена члену Кооператива денежными средствами или имуществом, в том числе недвижимым.

Перечень имущества с указанием его стоимостных характеристик, которое может быть передано в качестве возврата уплаченного паевого взноса, должен быть согласован общим собранием членов Кооператива

4.11. Полная или частичная выплата паевого взноса вышедшему члену Кооператива производится в течение 30 (Тридцать) дней с даты внесения паевого взноса или части паевого взноса новым членом Кооператива, претендующим на то же самое помещение. При этом сумма каждой выплаты Кооператива добровольно вышедшему члену Кооператива не может превышать сумму каждой внесенной части паевого взноса новым членом Кооператива.

В случае наличия у члена Кооператива задолженности по уплате взносов, возникшей в период его членства в Кооперативе, Кооператив вправе произвести зачет встречных однородных требований в одностороннем порядке. Зачет производится на основании решения Правления Кооператива.

4.12. Член Кооператива вправе с согласия правления Кооператива передать другому лицу свой пай и выйти из Кооператива. Передача пая лицу регулируется нормами главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации. Лицо, которому передается пай, в порядке, предусмотренном настоящим уставом, имеет преимущественное право на вступление в члены Кооператива, если вышеуказанное лицо ранее не являлось членом Кооператива. При этом новый правообладатель обладает правами и обязанностями добровольно вышедшего из Кооператива члена в том же объеме, который существовал к моменту его выхода

В случае добровольной передачи пая одним членом Кооператива другому члену Кооператива, утверждение решения правления Кооператива общим собранием членов Кооператива (конференцией) не требуется.

В случае добровольной передачи пая членом Кооператива другому лицу Кооператив не несет обязанности по выплате суммы паевого взноса члену Кооператива, осуществляемому передачу паевого взноса.

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

4.13. За документальное оформление Кооперативом сделки по переуступке прав на паенакопление, член Кооператива оплачивает в Кооператив сумму рассчитанную Правлением кооператива и утвержденную Общим собранием членов кооператива.

4.14. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива на основании решения общего собрания членов Кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных действующим законодательством и настоящим уставом, в том числе в случае:

4.14.1. неуплаты определенных уставом взносов в течение 30 (Тридцать) дней с момента наступления срока внесения соответствующих взносов;

4.14.2. если просрочка по уплате взносов допущена более двух раз или в отношении двух и более платежей в течение одного календарного года;

4.14.3. нарушений положений устава;

4.14.4. неисполнения внутренних положений Кооператива, решений общего собрания членов Кооператива, правления Кооператива, председателя правления Кооператива, в случае, если данные решения не противоречат нормам действующего законодательства РФ, положениям настоящего Устава и внутренним документам Кооператива;

4.14.5. самовольного изменения проектных характеристик, разрушения, порчи жилой и/или иной недвижимости, предоставленной Кооперативом члену Кооператива в пользование до полной оплаты членом Кооператива своего паевого взноса и перехода указанной недвижимости в собственность члена Кооператива;

4.14.6. наличия иных оснований, предусмотренных действующим законодательством и уставом.

 Правление письменно уведомляет члена Кооператива о предстоящем рассмотрении вопроса о возможности его исключения из членов Кооператива.

В случае исключения члена Кооператива из Кооператива до полной уплаты паевого взноса, член Кооператива, а также проживающие совместно с ним члены его семьи, утрачивают право пользования помещением в доме Кооператива и обязаны освободить данное помещение в течение двух месяцев со дня принятия Общим собранием членов Кооператива решения об исключении такого члена из Кооператива.

Внесенная таким членом сумма паевого взноса выплачивается Кооперативом члену в течение двух месяцев со дня принятия решения Общим собранием членов Кооператива об исключении члена Кооператива.

В случае наличия у члена Кооператива задолженности по уплате взносов, возникшей в период его членства в Кооперативе, Кооператив вправе произвести зачет встречных однородных требований в одностороннем порядке.

В случае отказа освободить помещение исключенные члены Кооператива, а также проживающие совместно с ним члены их семей подлежат выселению в судебном порядке без предоставления Кооперативом другого помещения.

4.15. В случае смерти члена Кооператива его наследники имеют право на вступление в члены Кооператива в порядке, установленном действующим законодательством, после оформления всех соответствующих документов. Реализация наследниками преимущественного права на вступление в Кооператив осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.16. Расчеты с членами Кооператива по внесенным суммам паевых взносов при выходе и исключении из Кооператива осуществляются по решению правления Кооператива на основании устава Кооператива.

4.17. Расчеты по паевым взносам, внесенным в виде имущественных прав требования по договорам долевого участия в строительстве указанного в п.1.1. настоящего устава жилого дома и иным аналогичным договорам, с прекратившими свое членство в Кооперативе физическими и юридическими лицами осуществляются исключительно путем цессии этих имущественных прав и регулируются нормами главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.18. Внесенные вступительные, членские, целевые, дополнительные взносы и прочие платежи не возвращаются выбывающим по любым основаниям членам Кооператива ни при каких обстоятельствах. Прекращение членства в Кооперативе не освобождает члена Кооператива от исполнения возникшей до подачи заявления о выходе из Кооператива обязанности по внесению взносов, за исключением паевого взноса.

4.19. Прекращение членства в Кооперативе и порядок расчетов с членами Кооператива в случае ликвидации Кооператива осуществляются в порядке, установленном законодательством и разделом 15 настоящего устава.

4.20. Моментом прекращения членства в Кооперативе считается дата утверждения правлением Кооператива заявления члена Кооператива о добровольном выходе, дата принятия решения общим собранием членов Кооператива (конференцией) об исключении члена из Кооператива или о принятии в Кооператив нового члена взамен выбывшего, день смерти, признания члена Кооператива умершим или безвестно отсутствующим, дата ликвидации юридического лица, являющегося членом Кооператива или дата ликвидации Кооператива.

4.21. Если иное не установлено соглашением между Кооперативом и его членом, при прекращении членства в Кооперативе договорные отношения, оформленные между Кооперативом и бывшим его членом, считаются расторгнутыми и утрачивают свою силу с момента прекращения членства в Кооперативе.

4.22. До выдачи Кооперативом члену Кооператива справки, содержащей сведения о размере и дате полной выплаты паевого взноса, необходимой для оформления права собственности на помещение в построенном многоквартирном жилом доме, производится окончательный расчет размера паевого взноса на основании суммы фактических затрат на строительство помещения и данных контрольного обмера бюро технической инвентаризации в соответствии с Положением о порядке оплаты членами Кооператива паевых и иных взносов.

До проведения указанного в настоящем пункте устава окончательного расчета и завершения расчетов между членом Кооператива и Кооперативом в соответствии с указанным дополнительным соглашением, справка, содержащая сведения о размере и дате полной выплаты паевого взноса членам Кооператива не выдается.

**V. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПАЕВЫХ И ИНЫХ ВЗНОСОВ ЧЛЕНАМИ КООПЕРАТИВА. ФОНДЫ КООПЕРАТИВА**

5.1. Члены кооператива обязаны вносить:

1) вступительные взносы;

2) членские взносы;

3) паевые взносы;

4) дополнительные взносы в случаях, предусмотренных настоящим уставом;

5) взносы в резервный и иные фонды кооператива в случаях, предусмотренных настоящим уставом.

5.2. **Вступительный взнос** уплачивается в следующем порядке:

1) лица, включенные определением арбитражного суда в реестр о передаче жилых помещений, а также в третью очередь реестра требований кредиторов должника-застройщика, оплачивают вступительный взнос в размере суммы необходимой для  внесения на депозит арбитражного суда в размере необходимом для погашения текущих платежей, если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для их погашения, и требований кредиторов первой и второй очереди пропорционально размеру требований участников в соответствии с реестром.

Вступительный взносы вносятся в  течение десяти дней со дня открытия расчетного счета кооператива.

Возврат вступительного взноса осуществляется только в случае не удовлетворения судом ходатайства конкурсного управляющего о передаче объектов незавершенного строительства кооперативу и только в части денежных средств, внесенных на депозит арбитражного суда.

5.2. **Членским взносом** являются денежные средства, периодически вносимые членом кооператива на покрытие текущих расходов (за исключением расходов, которые осуществляются за счет средств паевого фонда кооператива), связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной настоящим уставом деятельности, в том числе с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества кооператива.

Размер членских взносов устанавливается решением Правления кооператива не реже одного раза в год.

Членские взносы вносятся членами кооператива либо в кассу, либо на банковский счет кооператива, открытый в установленном порядке.

В случае нарушения членом кооператива сроков внесения членских взносов, член кооператива обязан выплатить неустойку в размере 0,01% от величины взноса за каждый день просрочки.

5.3. Вступительные взносы и членские взносы не подлежат возврату члену кооператива при прекращении его членства в кооперативе.

5.4. **Паевые взносы** членов кооператива делятся на следующие две части:

**1)** члены кооператива в соответствии с пунктом 14 статьи 201.10  Закона «О несостоятельности (банкротстве)»  и определением Арбитражного суда Красноярского края по делу № А33- 2805/2009 передают права застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки, переданные им в качестве отступного по требованиям участников строительства, включенным в реестры.

***Иные лица***, указанные в подпункте 2 пункта 4.2 устава вносят  в качестве паевых взносов денежные средства в размере установленном арбитражным судом для участников строительства.

При передаче кооперативу в качестве паенакоплений права собственности на долю в незавершенном строительством объекте, цена одного квадратного метра жилой площади определяется договором о передаче права собственности между Правлением кооператива и собственником.

**2)** члены кооператива вносят денежные средства для завершения строительства в сумме  11 162 (одиннадцать тысяч сто шестьдесят два) рубля 38 копеек за 1 квадратный метр общей площади помещения, в отношении которого членом кооператива заключен договор о передаче с кооперативом.

При этом член кооператива имеет право заключить договор на рассрочку (отсрочку) внесения пая в индивидуальном порядке в случае затруднительного финансового положения, или продать свой пай по рыночной стоимости третьим лицам.

Таким образом, члены кооператива объединяют паевые взносы в целях окончания строительства многоквартирного жилого дома.

Денежные средства и имущественные права, вносимые в качестве паевого взноса, направляются исключительно на цели строительства объекта недвижимости, инженерных сетей и коммуникаций, а также создания или приобретения иного общего имущества членов кооператива.

5.5. Размер денежных средств необходимых для завершения строительства многоквартирных жилых домов рассчитываются в соответствии со следующей подготовленной документацией:

1) ведомости остаточных объемов работ, необходимых для завершения строительства многоквартирного жилого дома;

2) заключение о сметной стоимости завершения строительства;

3) заключения оценки рыночной стоимости прав застройщика;

4) реестр требований кредиторов ЗАО «Сибстоун», а также реестр о передаче жилых помещений.

5.6. По  окончании строительства кооператив производит окончательный расчет паевого взноса в соответствии с текущей стоимостью квадратных метров. Величина текущей стоимости квадратных метров определяется с учетом фактических затрат кооператива на его строительство и ввод в эксплуатацию.

5.7. За счет паевых взносов членов кооператива обеспечиваются затраты кооператива на:

1) строительство жилых и нежилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья и нежилых помещений;

2) обслуживание и погашение привлеченных кооперативом кредитов и займов приобретенных на строительство жилых и нежилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья и нежилых помещений.

5.8. В состав паенакопления может включаться приходящаяся на члена кооператива пропорционально его паю доля доходов, полученных кооперативом от осуществления разрешенных настоящим уставом видов деятельности, которые приносят доход и служат достижению целей, ради которых кооператив создан.

5.9. Дополнительными взносами являются денежные средства, вносимые членом кооператива, в том числе для покрытия убытков кооператива. Размер дополнительных взносов определяется решением общего собрания членов кооператива. Дополнительные взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе.

5.10. Общим собранием членов кооператива могут быть также установлены иные обязательные взносы и (или) платежи членов кооператива, не предусмотренные настоящим уставом, их размеры и направления расходования.

5.11. На строительство жилых и нежилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья и нежилых помещений кооператив вправе использовать:

1) паевые и иные взносы членов кооператива, за исключением вступительных и членских взносов;

2) субсидии;

3) кредиты и займы, получаемые кооперативом;

4) средства от продажи или использования жилых помещений, находящихся в собственности кооператива;

5) добровольные пожертвования;

6) иные не запрещенные законом источники.

5.12. Кооператив за счет взносов членов кооператива формирует резервный фонд кооператива в порядке, определенном решением общего собрания членов кооператива. Средства резервного фонда кооператива могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия непредвиденных убытков кооператива.

**VI. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА**

6.1. **Члены Кооператива обязаны**:

6.1.1.Своевременно вносить паевые и иные взносы в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и решениями, принятыми общим собранием и (или) правлением Кооператива в пределах их компетенции;

6.1.2. Не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами Кооператива и органами управления Кооператива;

6.1.3. Соблюдать Устав Кооператива, выполнять решения, принятые органами управления Кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и настоящим Уставом;

6.1.4. Присутствовать лично на общих собраниях членов кооператива, созываемых по вопросам, указанным в пункте 9.10 настоящего Устава, либо направлять своего представителя, обладающего полномочиями по принятию решений, в соответствии с правилами, установленными законом.

В случае, если член кооператива не имеет возможности лично присутствовать на общем собрании по объективным, уважительным причинам, он обязан представить в адрес правления свою письменную позицию по вопросам повестки общего собрания членов кооператива.

6.1.5. Исполнять иные обязанности, предусмотренные уставом Кооператива, Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

6.2. Члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью Кооператива, в пределах своих паев.

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 1/360 действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки внесения взносов.

При этом, 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.

6.3. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК РФ или Уставом кооператива, в частности, в случае двукратного неисполнения членом кооператива обязанности, установленной подпунктом 6.1.4 пункта 1.6 Устава.

6.4. В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива. Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива.

6.5. Члены кооператива вправе:

- обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов Кооператива и правления Кооператива;

- завещать пай;

- получить жилое и/или нежилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, после выплаты паевого взноса в полном объеме;

- предоставлять займы Кооперативу для реализации целей создания Кооператива;

- получать часть имущества Кооператива в случае его ликвидации;

- уступать свои права и обязанности члена Кооператива третьим лицам в соответствии с уставом и внутренними положениями Кооператива;

- по своему усмотрению в любое время выходить из Кооператива с соблюдением установленного уставом и внутренними документами Кооператива порядка независимо от согласия других членов Кооператива;

- получать при выходе из Кооператива сумму внесенного паевого взноса в порядке, установленном уставом и внутренними документами Кооператива;

- получать информацию о деятельности Кооператива;

- по собственному решению досрочно вносить паевые и другие взносы

6.6. Правление кооператива обязано обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению со следующей информацией:

- количество членов кооператива;

- размер паевого фонда кооператива;

- общий размер задолженности перед кооперативом членов кооператива по внесению членских, паевых и иных взносов;

- затраты на обслуживание кредитов, предоставленных кооперативу, возмещение убытков кредиторам кооператива, совокупные выплаты лицам, состоящим с кооперативом в трудовых отношениях;

- иные установленные решениями органов управления кооператива сведения.

6.7. Правление кооператива обязано предоставлять члену кооператива следующую информацию:

- размер паенакопления этого члена кооператива;

- этапы (очередность) и  планируемые сроки завершения строительства жилого дома;

- иные касающиеся члена кооператива сведения, предоставление которых члену кооператива предусмотрено решениями органов управления кооператива.

6.8. Правление кооператива обязано обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий со следующими документами:

1) устав кооператива, внесенные в устав кооператива и зарегистрированные в установленном порядке изменения, документ о государственной регистрации кооператива в качестве юридического лица;

2) внутренние документы кооператива;

3) реестр членов кооператива;

4) документы бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива, в том числе смета расходов и доходов кооператива и отчеты о ее исполнении;

5) аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;

6) документы, подтверждающие права кооператива на имущество, отражаемое на его балансе, в том числе сведения о земельном участке, переданном в безвозмездное срочное пользование кооперативу, иных земельных участках, права на которые приобретены кооперативом, а также сведения об иных объектах недвижимого имущества, находящихся в собственности кооператива, и их стоимости;

7) протоколы общих собраний членов кооператива, заседаний правления кооператива, заседаний ревизионной комиссии кооператива;

8) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов кооператива;

9) заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

10) иные документы, доступ к которым предусмотрен внутренними документами кооператива, решениями общего собрания членов кооператива, решениями правления кооператива.

61. Информация и документы, предусмотренные пунктами 6.6 — 6.8 настоящего устава, предоставляются правлением кооператива в течение 3 рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования членом кооператива в письменной форме.

62. Информация и документы, предусмотренные пунктами 6.6 — 6.8 настоящего устава, предоставляются для ознакомления в помещении правления кооператива. Правление кооператива по требованию членов кооператива обязано предоставить копии документов, предусмотренные пунктом 6.8 настоящего устава.

**VII. ОГРАНИЧЕНИЯ СПОСОБОВ РАСПОРЯЖЕНИЯ ПАЯМИ И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПАИ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА**

7.1. Один пай соответствует праву на приобретение в собственность одного жилого помещения.

7.2. В случае приобретения у члена кооператива пая самим кооперативом распоряжение таким паем преимущественно возможно только путем его передачи лицам, которые включены в списки, имеющих право на вступление в члены кооператива.

7.3. Обращение взыскания на пай, переданный в залог в обеспечение исполнения членом кооператива обязательств по кредитному договору, заключенному между членом кооператива и кредитной организацией, денежные средства по которому были предоставлены для уплаты паевых взносов, производится путем продажи пая членом кооператива гражданину, имеющему право на вступление в члены кооператива.

7.4. Продажа пая осуществляется в течение 30 дней со дня вступления в силу решения суда об обращении взыскания на пай.

7.5. Особенности проведения расчетов по выплате денежных средств, получаемых в связи с продажей пая при обращении на него взыскания, могут устанавливаться соглашением между указанным членом кооператива, кооперативом и кредитной организацией, заключившей кредитный договор с указанным членом кооператива, при условии, если заключение такого соглашения предусмотрено кредитным договором.

**VIII. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) КООПЕРАТИВА**

8.1. Органами управления кооператива являются:

- общее собрание членов кооператива;

- правление кооператива;

- председатель правления кооператива.

8.2. Контроль над деятельностью Кооператива осуществляется ревизионной комиссией (ревизором) Кооператива.

8.3. Полномочия, права и обязанности, порядок деятельности правления кооператива, председателя правления кооператива определяются настоящим уставом и внутренними документами кооператива, утвержденными общим собранием членов кооператива, с учетом требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом.

**IX. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

9.1. Высшим органом управления кооператива является общее собрание членов кооператива.

9.2. Кооператив обязан ежегодно проводить годовое общее собрание членов кооператива.

93. Годовое общее собрание членов кооператива проводится в сроки, устанавливаемые решением общего собрания членов кооператива, но не ранее чем через 2 месяца и не позднее чем через 6 месяцев после окончания очередного финансового года.

9.4. На годовом общем собрании членов кооператива должны решаться вопросы об избрании правления кооператива, об утверждении годового отчета кооператива, об утверждении отчета о деятельности правления кооператива, об утверждении отчета о деятельности ревизионной комиссии (ревизора) кооператива и о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива. Проводимые помимо годового общего собрания членов кооператива общие собрания членов кооператива являются внеочередными.

9.5. Созыв годового общего собрания членов кооператива осуществляется правлением кооператива. В случае, если в установленные сроки созыв годового общего собрания членов кооператива правлением кооператива не осуществлен, созыв годового общего собрания членов кооператива осуществляется иными лицами, указанными в пункте 9.6 настоящего устава.

9.6. Внеочередное общее собрание членов кооператива созывается по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее 10 процентов общего числа членов кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива.

9.7. Специфика голосования лиц, не достигших 16 лет, а также несовершеннолетних старше 16 лет регулируется пунктом 4.2 устава.

9.8. Член кооператива вправе участвовать в общем собрании членов  кооператива как лично, так и через своего представителя, которому членом кооператива выдается доверенность.

Представители членов кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их полномочия. Доверенность, выданная представителю члена кооператива, должна содержать сведения о члене кооператива и его представителе (фамилия, имя, отчество, место жительства, реквизиты основных документов, удостоверяющих их личность), перечень правомочий представителя члена кооператива и должна быть  удостоверена в установленном законом порядке.

9.9. Общее собрание членов кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50 процентов членов кооператива.

9.10. *К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся*:

1) утверждение устава кооператива, внесение изменений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции;

2) утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность органов управления кооператива и иных органов кооператива, предусмотренных настоящим уставом;

3) утверждение размера паевого фонда кооператива и порядка его использования кооперативом;

4) принятие решения о реорганизации или ликвидации кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

5) установление размера обязательных взносов членов кооператива, за исключением размера вступительных взносов, определяемых настоящим уставом;

6) избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий правления кооператива или его отдельных членов;

7) избрание и прекращение, в том числе досрочное, полномочий ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или ее отдельных членов;

8) утверждение отчетов о деятельности правления кооператива и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

9) утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

10) утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;

11) утверждение заключений ревизионной комиссии (ревизора) кооператива по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности кооператива;

12) утверждение отчетов об использовании фондов кооператива;

13) принятие решения о приеме в члены кооператива;

14) принятие решения об исключении из кооператива;

15) одобрение сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, на сумму, превышающую 1 000 000 рублей;

16) определение порядка формирования фондов кооператива, за исключением паевого фонда кооператива, и их использования;

17)  утверждение  сметы расходов и доходов на очередной финансовый год, включая необходимые затраты на строительство жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а  также расходов на содержание органов управления, иных органов кооператива и имущества кооператива, расходов на другие установленные настоящим уставом цели, связанные с осуществлением деятельности кооператива, утверждение отчетов об их исполнении;

18) утверждение проектной документации жилых домов, а также утверждение проектной документации объектов инженерной инфраструктуры и (или) иных объектов, необходимых для эксплуатации жилья (в случае, если в отношении таких объектов законодательством о градостроительной деятельности предусмотрена обязательная подготовка проектной документации или если кооперативом принято решение о подготовке проектной документации указанных объектов в случаях, когда в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности ее подготовка не является обязательной);

19) утверждение документов о распределении между членами кооператива жилых помещений, построенных на паевые взносы, и (или) земельных участков, образованных из земельного участка, переданного кооперативу, и предназначенных для строительства на них жилых домов;

20) распоряжение объектами недвижимого имущества кооператива;

21) принятие решений о покупке или приобретении иным способом кооперативом пая в кооперативе, а также о продаже или отчуждении иным способом кооперативом пая в кооперативе;

22) одобрение документации по планировке территории, разработанной в отношении земельного участка, переданного в безвозмездное срочное пользование кооперативу, благоустройство прилегающей к дому  территории;

23) иные вопросы, предусмотренные настоящим уставом.

9.11. Общее собрание членов кооператива правомочно рассматривать любой относящийся к деятельности кооператива вопрос и принимать решение по такому вопросу, если он внесен по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее 5 процентов общего числа членов кооператива.

9.12. Правление кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня годового общего собрания членов кооператива, формулировки проектов решений по каждому из этих вопросов и изменять предложенную форму проведения общего собрания членов кооператива, если такой вопрос внесен по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива либо по требованию членов кооператива, составляющих не менее 5 процентов общего числа членов кооператива.

9.13. *Решение общего собрания членов кооператива принимается*:

1) по вопросам, предусмотренным подпунктами 1 - 5, 9, 16 - 19, 21 - 22 пункта 9.10 настоящего устава, или по вопросу, предусмотренному подпунктом 20 пункта 9.10 настоящего устава, в случае, если такое решение предусматривает продажу или отчуждение иным способом объектов недвижимого имущества кооператива, — большинством не менее трех четвертей голосов членов кооператива, присутствовавших на общем собрании членов кооператива;

2) по остальным вопросам, поставленным на голосование, — при условии, если за него проголосовало более половины членов кооператива, присутствовавших на общем собрании членов кооператива. При подсчете голосов членов кооператива учитываются голоса всех членов кооператива, в том числе членов кооператива, выдавших в порядке, предусмотренном пунктом 9.8 настоящего устава, доверенности своим представителям. Порядок подсчета голосов членов кооператива при проведении общего собрания членов кооператива утверждается решением общего собрания членов кооператива.

9.14. Решение общего собрания членов кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов кооператива.

9.15. В случае выявления убытков у кооператива, размер которых превышает сумму, равную 5 процентам паевого фонда кооператива, правление и (или) ревизионная комиссия (ревизор) кооператива обязаны созвать (потребовать созыва) внеочередное общее собрание членов кооператива.

9.16. Внеочередное общее собрание членов кооператива должно быть проведено в течение 30 дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

9.17. Правление кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня внеочередного общего собрания членов кооператива, формулировки проектов решений по каждому из этих вопросов и изменять предложенную форму проведения внеочередного общего собрания членов кооператива, созываемого по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива либо по требованию членов кооператива, составляющих не менее 10 процентов общего числа членов кооператива.

9.18. Если требование о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива предъявлено членами кооператива, оно должно содержать сведения о членах кооператива (указание на фамилию, имя и отчество таких членов кооператива), требующих созыва такого собрания, а также должно быть подписано ими.

9.19. В течение 5 дней со дня предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива правление кооператива должно принять решение о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива или об отказе в его созыве.

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

1) не соблюдены установленные настоящим уставом случаи и порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива;

2) требование о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива предъявлено органом управления кооператива или иным органом кооператива, не имеющим права требовать проведения внеочередного общего собрания членов кооператива, или членами кооператива, составляющими менее 10 процентов общего числа членов кооператива.

9.21. Решение правления кооператива о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива или об отказе в его созыве направляется ревизионной комиссии (ревизору) кооператива или лицам, которые требуют созыва такого собрания, не позднее чем через 3 дня со дня принятия соответствующего решения.

9.22. В случае если в течение установленного настоящим уставом срока правлением кооператива не принято решение о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива либо об отказе в его созыве, внеочередное общее собрание членов кооператива может быть созвано ревизионной комиссией (ревизором) кооператива или членами кооператива, которые требуют созыва такого собрания. В этом случае ревизионная комиссия (ревизор) кооператива и (или) лица, созывающие внеочередное общее собрание членов кооператива, обладают предусмотренными настоящим уставом полномочиями правления кооператива по созыву и проведению общего собрания членов кооператива.

9.23. Председатель правления кооператива обязан в течение одного рабочего дня со дня соответствующего обращения представить органам кооператива или членам кооператива, созывающим внеочередное общее собрание членов кооператива, реестр членов кооператива.

9.24. Решение общего собрания членов кооператива может быть принято посредством проведения общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования.

9.25. Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных федеральных законов и настоящего устава. Соответствующее заявление может быть подано в суд в течение срока, предусмотренного законодательством Российской Федерации для подачи иска, со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о таком решении.

9.26. К информации и (или) материалам, подлежащим предоставлению членам кооператива при подготовке проведения общего собрания членов кооператива, относятся:

1) годовой отчет кооператива, отчет о деятельности правления кооператива, заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива по результатам проверки годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

2) аудиторское заключение;

3) сведения о кандидате (кандидатах) в члены правления кооператива и ревизионную комиссию (ревизоры) кооператива;

4) проект вносимых в устав кооператива изменений или проект устава кооператива в новой редакции;

5) проекты внутренних документов кооператива, проекты решений правления членов кооператива, подлежащие утверждению общим собранием членов кооператива;

6) проекты решений по вопросам повестки заседания общего собрания членов кооператива;

7) иные документы по вопросам повестки заседания общего собрания членов кооператива.

9.27. Информация и (или) материалы, указанные в пункте 9.26 настоящего устава, должны предоставляться всем членам кооператива для ознакомления в помещении правления кооператива со дня направления членам кооператива сообщения о проведении общего собрания членов кооператива. Такие информация или материалы по заявлению члена кооператива могут быть предоставлены в электронном виде, в том числе по электронной почте. Правление кооператива по требованию члена кооператива обязано предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая кооперативом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

9.28. В случае проведения общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования, правление кооператива направляет каждому члену кооператива повестку общего собрания членов кооператива, бюллетени для голосования, информацию и (или) материалы по вопросам повестки, предусмотренные пунктом 9.26 настоящего устава, а также извещает о дате окончания приема бюллетеней для голосования и почтовом адресе, по которому необходимо направлять заполненные бюллетени для голосования. Подсчет голосов членов кооператива при проведении общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования осуществляется с учетом положений, предусмотренных пунктом 9.13 настоящего устава. Датой проведения общего собрания членов кооператива, проводимого в форме заочного голосования, является дата окончания приема бюллетеней для голосования.

9.29. Решения общего собрания членов кооператива оформляются протоколом, в котором указываются:

1) сведения о дате, времени, месте и форме (очная или заочная) проведения общего собрания членов кооператива;

2) сведения о количестве членов кооператива (их представителей), принявших участие в общем собрании членов кооператива, в том числе о документах, подтверждающих полномочия представителей членов кооператива, и сведения о членах кооператива, которых представляет соответствующий представитель;

3) повестка дня общего собрания членов кооператива, а также решения, принятые общим собранием членов кооператива, по вопросам повестки дня, включая итоги голосования по каждому вопросу.

**X. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА**

10.1. Правление кооператива избирается из числа членов кооператива общим собранием членов кооператива в количестве 5 человек на срок три года.

10.2. Правление кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя правления кооператива, если решение об избрании председателя правления кооператива не отнесено к исключительной компетенции общего собрания членов кооператива, и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива, в том числе:

1) созыв и организацию проведения годового общего собрания членов кооператива, в том числе в форме заочного голосования, и внеочередного общего собрания членов кооператива;

2) утверждение порядка передачи жилого помещения в пользование члену кооператива;

3) предварительное рассмотрение годового отчета о деятельности правления кооператива, выносимого на утверждение общего собрания членов кооператива;

4) предварительное утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

5) утверждение выбора оценщика и аудитора, условий договоров с ними, а также принятие решений о расторжении таких договоров;

6) одобрение сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, покупка (продажа) имущества кооператива, за исключением сделок, указанных в подпункте 15 пункта 9.10 настоящего устава;

7) предварительное рассмотрение вопроса о покупке (продаже) кооперативом или приобретении (уступке иным способом) пая в кооперативе;

8) прием заявлений о вступлении в члены кооператива;

9) прием заявлений о добровольном выходе из членов кооператива;

10) принятие предварительного решения о вступлении в члены кооператива;

11) принятие предварительного решения об исключении члена кооператива из кооператива и выплате ему внесенных им паевых взносов;

12) принятие решения о добровольном выходе из членов кооператива.

10.3. Правление кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива.

10.4. Правление кооператива осуществляет руководство деятельностью кооператива в периоды между проведением общих собраний членов кооператива.

10.5. Члены кооператива, избранные в состав правления кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз.

10.6. Правление кооператива правомочно принимать решения, если на заседании правления кооператива присутствует не менее 50 процентов общего числа членов правления кооператива.

10.7. Решения правления кооператива принимаются простым большинством общего числа голосов членов правления кооператива, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением кооператива, оформляются в виде протоколов заседаний правления кооператива. Протоколы заседаний правления кооператива подписываются председателем правления кооператива и секретарем заседания правления кооператива.

10.8. Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое правлением кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и настоящего устава или утвержденных общим собранием членов кооператива внутренних документов кооператива, в срок, предусмотренный законодательством Российской Федерации для подачи иска.

10.9. Срок полномочий правления кооператива (3 года) истекает в день проведения годового общего собрания членов кооператива, проводимого в пределах срока, установленного настоящим уставом.

10.10. Полномочия правления кооператива и (или) его отдельных членов могут быть прекращены досрочно решением годового или внеочередного общего собрания членов кооператива.

10.11.  Председатель правления кооператива избирается на срок полномочий правления кооператива, определенный пунктом 10.1  настоящего  устава правлением кооператива из своего состава.

10.12. Председатель правления кооператива:

1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;

2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы, подписывает платежные документы и совершает сделки, за исключением сделок, на совершение которых требуется одобрение правления кооператива или принятие решения общего собрания членов кооператива;

3) разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания членов кооператива проект правил внутреннего распорядка кооператива, проекты иных внутренних документов кооператива, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим уставом и решениями общего собрания членов кооператива.

представляет интересы Кооператива во всех государственных, административных органах, судах общей юрисдикции, арбитражных, третейских судах, в отношениях с любыми физическим и юридическими лицами;

4) обеспечивает контроль своевременного внесения членами Кооператива установленных платежей, соблюдением членами Кооператива своих обязанностей;

5) утверждает протоколы заседания правления Кооператива и подписывает протоколы общего собрания членов Кооператива;

6) издает распоряжения, приказы, обязательные для исполнения штатными сотрудниками Кооператива;

7) заключает трудовые договоры (контракты), принимает на работу и увольняет работников Кооператива;

8) единолично заключает сделки на общую сумму до 1 000 000 (одного миллиона) рублей, распоряжается имуществом Кооператива в переделах установленного лимита;

9) рассматривает предложения и заявления членов Кооператива;

10) распоряжается печатью Кооператива;

11) определяет компетенцию своего заместителя и секретаря правления;

12) рассматривает документы кандидатов в члены Кооператива, готовит проект решения правления Кооператива о принятии в члены Кооператива;

13) осуществляет контроль над ведением реестра членов Кооператива;

14) организует ведение учета, бухгалтерской отчетности, иных отчетов, книг и делопроизводства Кооператива, статистическую и иную отчетность по деятельности Кооператива, осуществляет контроль над ведением учета и достоверностью данных отчетности;

15) обеспечивает сохранность уставных документов, протоколов и положений, а также документов по штатному составу рабочих и служащих, бухгалтерской отчетности;

16) совместно с членами правления осуществляет подготовку материалов и проектов решений для обсуждения на общих собраниях членов Кооператива;

17) осуществляет иные полномочия, не отнесенные действующим законодательством или уставом Кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива или правления кооператива.

10.13. Справки и иные документы, выдаваемые правлением кооператива, подписываются председателем правления кооператива.

10.14. Члены правления кооператива получают в размере, определяемом решением общего собрания членов кооператива, вознаграждение  за  свою  деятельность  в  правлении  кооператива. Членам правления кооператива в соответствии с решениями, принятыми общим собранием членов кооператива, могут возмещаться расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в правлении кооператива.

10.15. Член правления кооператива исполняет свои обязанности лично и не вправе поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на другое лицо исполнение обязанностей члена правления кооператива.

10.16. Членами правления кооператива (в том числе председателем правления кооператива), а также главным бухгалтером (бухгалтером при отсутствии в штате главного бухгалтера) кооператива не могут являться:

1) граждане, имеющие судимость за умышленные преступления;

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

3) граждане, которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация и индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и если с даты такого исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем 3 года.

**XI. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) КООПЕРАТИВА**

11.1. Для  осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива общим собранием членов кооператива из членов кооператива избирается ревизионная комиссия (ревизор) кооператива на срок три года.

Полномочия членов ревизионной комиссии (ревизора) могут быть прекращены досрочно решением очередного или внеочередного общего собрания членов кооператива.

11.2. Состав ревизионной комиссии кооператива определяется общим собранием членов кооператива.

11.3. Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) кооператива определяется регламентом деятельности (положением о деятельности) ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, утверждаемым решением общего собрания членов кооператива.

11.4. Члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива не могут совмещать свою деятельность с работой в кооперативе по трудовому договору.

11.5. Ревизионная комиссия кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

11.6. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива:

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности кооператива не реже одного раза в год;

2) проводит ревизии формирования паевого фонда кооператива и его использования кооперативом, формирования иных фондов кооператива и их использования;

3) контролирует соблюдение органами управления кооператива установленных предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности органов управления кооператива;

4) представляет общему собранию членов кооператива заключения на годовой отчет о деятельности кооператива, на бухгалтерскую (финансовую) отчетность кооператива, на отчет об исполнении сметы доходов и расходов кооператива, а также на отчеты об использовании фондов кооператива.

11.7. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.

**XII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ КООПЕРАТИВА**

12.1. Члены правления кооператива, в том числе председатель правления кооператива, члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей обязаны действовать в интересах кооператива, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении кооператива добросовестно и разумно.

12.2. Должностные лица кооператива несут ответственность перед кооперативом за убытки, причиненные кооперативу и (или) членам кооператива своими виновными действиями (бездействием), а также иную ответственность, установленную федеральными законами.

12.3. В случае если в соответствии с положениями настоящего устава имущественную ответственность несут несколько должностных лиц кооператива, их ответственность перед кооперативом является солидарной.

12.4. Кооператив или член кооператива имеет право обратиться в суд с иском к должностным лицам кооператива о возмещении убытков, причиненных кооперативу, в случае, предусмотренном пунктом 123 настоящего устава.

**XIII. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ КООПЕРАТИВА**

13.1. Кооператив ведет бухгалтерский учет и представляет финансовую и статистическую отчетность в порядке, установленном действующим законодательством.

Кооператив предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики и налоговым органам и иным лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим уставом.

13.2. Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Кооперативе, своевременное представление отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы несут председатель правления Кооператива и главный бухгалтер.

13.3. По решению общего собрания членов Кооператива (конференции) независимая аудиторская организация осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Кооператива и представляет общему собранию членов Кооператива (конференции) заключение по итогам проверки.

13.4. Отчетным операционным годом Кооператива считается период с 1 января по 31 декабря.

13.5. В конце операционного года правление Кооператива подготавливает годовой отчет, исходя из сроков указанных в нормах настоящего устава. До представления на утверждение общего собрания членов Кооператива (конференции) отчет вместе с книгами и документами проверяется ревизионной комиссией (ревизором) Кооператива, которая дает свое заключение по нему.

13.6. В годовом отчете Кооператива должны содержаться сведения о численности членов Кооператива (в том числе граждан и юридических лиц), об общей сумме внесенных паевых взносов членами Кооператива, сумме дохода (убытка) Кооператива.

13.7. Годовой отчет и годовой баланс Кооператива подлежат предварительному утверждению правлением Кооператива.

13.8. Годовой отчет подписывается членами правления Кооператива и ревизионной комиссией (ревизором) Кооператива не позднее 20 (Двадцать) дней до очередного общего собрания членов Кооператива (конференции). Члены Кооператива имеют право ознакомиться с отчетом в течение 20 (Двадцать) указанных дней. К годовому отчету прилагается баланс Кооператива.

13.9. В Кооперативе ведется учет и хранение всей документации, подлежащей хранению, по месту нахождения правления Кооператива. Порядок хранения документации в Кооперативе определяется действующим законодательством.

Протоколы счетной комиссии, бюллетени голосования, доверенности представителей, список зарегистрированных для участия в работе общего собрания членов Кооператива (конференции), протокол собрания учредителей, протоколы общего собрания членов Кооператива (конференции), подписанные председательствующим и секретарем собрания, заверяются печатью Кооператива и хранятся в его делах постоянно.

Протоколы ревизионной комиссии Кооператива подписывает председатель ревизионной комиссии. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии Кооператива заверяются печатью Кооператива и хранятся в его делах постоянно.

Документы о приеме в Кооператив и исключении из Кооператива, документация о приеме паевых и иных взносов Кооперативом, отчеты правления, ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, акты проверок ревизионной комиссии (ревизора), независимых аудиторов (при их привлечении), документы, подтверждающие права Кооператива на имущество, находящееся на его балансе, документы по бухгалтерскому учету, финансовой и налоговой отчетности хранятся в его делах постоянно.

13.10. По требованию члену Кооператива, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится Кооператив, органам государственной власти, судам и правоохранительным органам, а также заинтересованным организациям на основании письменных запросов в течение десяти дней должны предоставляться для ознакомления по месту нахождения правления Кооператива следующие документы: устав Кооператива, копии протоколов общего собрания членов Кооператива (конференции), заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, заверенные выписки из данных протоколов, план-график строительства, отчеты о текущем состоянии и ходе строительства.

Копии устава, протоколов общего собрания членов Кооператива, заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, заверенные выписки из данных протоколов представляются члену Кооператива по его требованию за плату, размер которой не должен превышать затрат на изготовление таких документов. Плата устанавливается решением Правления Кооператива

**IVX. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА**

14.1. Реорганизация кооператива путем преобразования в товарищество собственников жилья осуществляется по решению общего собрания членов кооператива, принимаемому более чем тремя четвертями голосов членов кооператива, присутствовавших на общем собрании членов кооператива.

14.2. Кооператив ликвидируется в соответствии со статьей 123 Жилищного кодекса Российской Федерации.

14.3. Запрещается добровольная ликвидация кооператива до дня передачи всех жилых помещений в собственность всех членов кооператива.

**15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

15.1. Настоящий устав утверждается общим собранием участников строительства и вступает в силу с даты государственной регистрации.

15.2. Изменения и дополнения настоящего устава подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством, и вступают в силу с момента государственной регистрации.

15.3. К отношениям, не урегулированным настоящим уставом, применяется действующее законодательство Российской Федерации.