

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания членов
Жилищного накопительного кооператива
«Жилищное строительство»
Протокол от «26» марта 2026 г.

УСТАВ

**ЖИЛИЩНОГО НАКОПИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
"ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО"
*в новой редакции***

г.Уфа
2026г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. **Жилищный накопительный кооператив «Жилищное строительство»**, именуемый в дальнейшем «Кооператив», признается добровольное объединение граждан, на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье.

1.2. Кооператив создан решением общего собрания учредителей - ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» (до реорганизации «Фонд жилищного строительства при Президенте Республики Башкортостан») и граждан Российской Федерации (протокол N 1 от 25 ноября 2002г.).

1.3. Кооператив действует в соответствии с гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом, решениями общих собраний членов кооператива, внутренними документами Кооператива и является потребительским кооперативом.

1.4. Кооператив является юридическим лицом и приобретает правоспособность с момента государственной регистрации.

1.5. Кооператив не преследует цели извлечения прибыли и является некоммерческой организацией.

1.6. Кооператив имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.7. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, на которое может быть обращено взыскание по действующему законодательству.

1.8. Кооператив не отвечает по обязательствам членов кооператива, члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью Кооператива, в пределах своих паенакоплений, а также несут ответственность по своим обязательствам перед Кооперативом по основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами и настоящим Уставом.

1.9. Кооператив создается без ограничения срока деятельности.

1.10. Кооператив имеет расчетный и иные счета в банках, находящихся на территории Российской Федерации.

1.11. Кооператив имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место нахождения Кооператива. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

1.12. Полное наименование Кооператива: Жилищный накопительный кооператив «Жилищное строительство».

1.13. Сокращенное наименование Кооператива: ЖНК «Жилищное строительство».

1.14. Юридический адрес и местонахождение Кооператива: 450005, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Мингажева, д.140.

2. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА.

2.1. Целью Кооператива является удовлетворение потребностей членов кооператива в помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов.

2.2. Задачей Кооператива является обеспечение членов кооператива квартирами, коттеджами, изолированными жилыми комнатами в квартирах и жилых домах, и иными помещениями (далее - жилые помещения) путем объединения паевых взносов членов кооператива, а также защита прав и законных интересов членов кооператива.

2.3. Предметом деятельности Кооператива является:

- привлечение граждан и денежных средств членов кооператива на приобретение или строительство жилых помещений;

- приобретение Кооперативом для членов кооператива жилых помещений в сроки и на условиях, определённых формами участия в деятельности Кооператива;

- передача жилого помещения в пользование члену кооператива, при условии

надлежащего выполнения членом кооператива своих обязательств;

- передача жилого помещения после полной выплаты пая и надлежащего выполнения иных обязательств члена кооператива, в собственность члену кооператива, иным лицам, имеющим право на пай;

- иные виды деятельности, которые Кооператив вправе осуществлять в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА.

3.1. При осуществлении деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений Кооператив вправе:

1) привлекать граждан и использовать денежные средства граждан на приобретение жилых помещений;

2) вкладывать имеющиеся у него денежные средства в строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах);

3) приобретать жилые помещения;

4) при недостатке денежных средств на приобретение жилого помещения для члена кооператива привлекать заемные средства;

5) приобретать в собственность или арендовать необходимое оборудование и имущество для осуществления своей деятельности;

6) заключать договоры на оказание услуг и иные договоры, связанные с осуществлением деятельности Кооператива и не противоречащие законодательству;

7) заключать договоры на обслуживание и эксплуатацию жилых помещений, находящихся в собственности Кооператива, с индивидуальным предпринимателем или организацией любой формы собственности, имеющей, если это предусмотрено законодательством, лицензию на данный вид деятельности;

8) списывать с баланса основные и оборотные фонды в случае их материального или морального устаревания;

9) осуществлять иную деятельность, соответствующую целям и задачам Кооператива.

3.2. Кооператив вправе оказывать своим членам юридическую, консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности Кооператива и не противоречащие законодательству услуги.

3.3. В интересах достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом Кооператива, Кооператив может создавать свои филиалы, региональные представительства.

3.4. Кооператив вправе приобретать имущественные и неимущественные права и обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

3.5. Кооператив обязан в сроки и на условиях, определенных выбранной формой участия в деятельности Кооператива, при условии надлежащего выполнения членом кооператива возложенных на него обязательств, предусмотренных настоящим Уставом:

1) приобрести право на строящееся жилое помещение;

2) приобрести жилое помещение.

3.6 При предъявлении членом кооператива требования к Кооперативу, касающегося качества жилого помещения, передаваемого в пользование члену кооператива или после внесения паевого взноса в полном размере передаваемого в собственность, Кооператив обязан обратиться к лицу, с которым был заключен договор на приобретение жилого помещения с письменной претензией, в течение одного месяца со дня регистрации заявления.

3.7. Кооператив обязан:

1) выплатить действительную стоимость паевого взноса вышедшему члену кооператива или другим лицам, имеющим право на пай в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

2) вести реестр членов кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения:

- фамилия, имя, отчество члена кооператива;

- паспортные данные или данные иного, удостоверяющего личность члена кооператива, документа;

- почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты члена кооператива;
- выбранная форма участия в деятельности Кооператива (размер первоначального паевого взноса члена кооператива, общая продолжительность внесения паевых взносов).

3) в случае смены реквизитов Кооператива в течение пятнадцати рабочих дней опубликовать реквизиты в средствах массовой информации, а также на сайте Кооператива в информационной сети.

4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВОМ ИНФОРМАЦИИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ЕЕ НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЕ.

4.1. Кооператив обязан в течение одного рабочего дня со дня предъявления соответствующего требования предоставить члену кооператива следующие сведения:

- о размере паенакопления этого члена кооператива;
- о планируемых сроках приобретения жилого помещения для этого члена кооператива.

4.2. Кооператив по требованию лиц, имеющих право на ознакомление с указанными в пункте 4.1. настоящего Устава документами, обязан предоставить копии этих документов, заверенные Директором Кооператива. Плата, взимаемая Кооперативом за предоставление таких копий, не может превышать затраты на их изготовление.

4.3. Кооператив обязан в течение одного рабочего дня со дня предъявления соответствующего требования обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению со следующей информацией:

- о количестве членов кооператива;
- об общем размере паевого фонда Кооператива;
- об общем размере задолженности перед Кооперативом членов кооператива;
- о затратах на обслуживание кредитов, возмещение убытков кредиторам Кооператива.

4.4. Кооператив обязан в течение семи рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования обеспечить свободный доступ для ознакомления со следующей информацией:

- о формах участия в деятельности Кооператива;
- утвержденные общим собранием членов кооператива годовые отчеты Кооператива за три последних финансовых года.

4.5. Кооператив обязан в течение семи рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению со следующими документами:

- Устав Кооператива, внесенные в Устав Кооператива и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения, документ о государственной регистрации Кооператива;

- внутренние документы Кооператива;
- положения о филиалах и представительствах Кооператива;
- документы бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;
- приходно-расходные сметы, сметы расходов на содержание Кооператива и отчеты об их исполнении;

- аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива по итогам финансового года;

- документы, подтверждающие права Кооператива на имущество, отражаемое на его балансе, а также сведения о стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности Кооператива;

- протоколы общих собраний членов кооператива, заседаний Правления и ревизионной комиссии Кооператива;

- документы, подтверждающие итоги голосования;
- заключения ревизора (ревизионной комиссии) Кооператива.

4.6. Вышеуказанная информация и документы предоставляются для ознакомления в помещении исполнительного органа Кооператива.

4.7. За не предоставление или нарушение порядка предоставления информации членам кооператива виновные лица несут ответственность перед Кооперативом и (или)

членами кооператива за убытки, причинённые Кооперативу и (или) членам кооператива их виновными действиями (бездействиями).

4.8. Кооператив обязан размещать на сайте: www.kooperativ.com в информационной сети следующую информацию:

- об Уставе и о внутренних документах, регулирующих деятельность органов Кооператива;
- о формах участия в деятельности Кооператива, установленных решениями общего собрания членов кооператива;
- о годовом отчете Кооператива;
- о существенных фактах в деятельности Кооператива, предусмотренных законодательством.

Раскрытие информации о существенных фактах в деятельности Кооператива осуществляется в течение трех дней.

5. ЧЛЕНЫ КООПЕРАТИВА.

5.1. Членом кооператива может быть гражданин, достигший возраста шестнадцати лет.

Общее число членов кооператива не может быть более пяти тысяч человек.

5.2. Прием гражданина в члены кооператива осуществляется на основании заявления в письменной форме установленного Кооперативом образца. Решение о приеме в члены кооператива принимается Директором Кооператива.

5.3. Членство в Кооперативе возникает после внесения соответствующих сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в единый государственный реестр юридических лиц, со дня внесения гражданином вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса. Основанием для внесения сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в единый государственный реестр юридических лиц является Решение Директора Кооператива о приеме в члены кооператива.

5.4. Кооператив по требованию гражданина, подавшего заявление о приеме в члены кооператива, обязан выдать ему копию документа, подтверждающего факт внесения соответствующих сведений о нем в единый государственный реестр юридических лиц, заверенную печатью Кооператива и подписью Директора Кооператива.

5.5. В случае невнесения гражданином вступительного членского взноса и/или первоначального паевого взноса, внесения этих взносов или какого-либо из этих взносов не в полном объеме, в течение трех месяцев со дня внесения соответствующих сведений в единый государственный реестр юридических лиц, Директор Кооператива направляет в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, заявление об аннулировании сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в едином государственном реестре юридических лиц.

5.6. Член кооператива имеет право:

- 1) участвовать в управлении Кооперативом и быть избранными в его органы;
- 2) пользоваться всеми услугами, предоставляемыми Кооперативом;
- 3) выбирать форму участия в деятельности Кооператива;
- 4) давать согласие на приобретение жилого помещения в соответствии с требованиями к техническим характеристикам, указанным в заявлении члена кооператива;
- 5) получить от Кооператива в пользование жилое помещение в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
- 6) зарегистрироваться по месту жительства в предоставленном Кооперативом в пользование жилом помещении;
- 7) вселить в предоставленное Кооперативом в пользование жилое помещение супруга и своих несовершеннолетних детей, которые также имеют право на регистрацию по месту жительства;
- 8) получать от органов Кооператива информацию о деятельности Кооператива в порядке и в объеме, которые предусмотрены настоящим Уставом;
- 9) выйти из Кооператива в добровольном порядке;

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

11) завещать пай;

12) получить при прекращении членства в Кооперативе в связи с добровольным выходом из Кооператива либо исключением из Кооператива действительную стоимость пая в размере и порядке, установленном настоящим Уставом;

13) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов кооператива и Правления Кооператива, принятые с нарушением действующего законодательства, Устава Кооператива не позднее шести месяцев со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о принятом общим собранием членов кооператива решении;

14) получить жилое помещение в собственность после внесения паевого взноса в полном размере и надлежащего выполнения других обязательств членов кооператива, предусмотренных настоящим Уставом Кооператива и решениями, принятыми органами Кооператива в пределах своей компетенции и уплаты начисленной неустойки, в случае нарушения обязательств по внесению паевых взносов;

15) после получения жилого помещения в пользование при исключении из Кооператива внести оставшуюся часть своего паевого взноса до вступления в силу решения суда о его исключении;

16) после получения жилого помещения в пользование при ликвидации Кооператива внести оставшуюся часть своего паевого взноса до утверждения промежуточного ликвидационного баланса;

17) осуществлять связанные с членством в Кооперативе действия лично или через своего полномочного представителя, имеющего нотариально заверенную доверенность или, в случаях, предусмотренных законом, доверенность, оформленную в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса РФ.

5.7. Член кооператива обязан:

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

2) своевременно вносить паевые и иные взносы в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, решениями, принятыми Правлением Кооператива в пределах его компетенции, решениями Директора Кооператива;

3) возмещать Кооперативу затраты по оформлению права собственности, изготовлению технического паспорта (плана), кадастрового паспорта, коммунальным платежам, а также иные возможные затраты;

4) покрыть образовавшиеся убытки Кооператива путем внесения дополнительных взносов в течение трех месяцев после утверждения общим собранием членов кооператива годового отчета Кооператива и принятия решения о размере и порядке внесения дополнительного взноса;

5) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения взятых на себя обязательств возместить Кооперативу все понесенные в связи с этим убытки и расходы;

6) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами кооператива и органами Кооператива;

7) принять жилое помещение в пользование после принятия Кооперативом решения о его передаче в пользование члену кооператива;

8) соблюдать правила пользования жилым помещением, установленные действующим законодательством и внутренними документами Кооператива;

9) ежегодно осуществлять сверку внесенных платежей в Кооперативе;

10) за свой счет возмещать потерпевшей стороне (Кооперативу, третьим лицам) вред, причиненный в результате эксплуатации переданного в пользование жилого помещения, нести бремя содержания жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, нести риск случайной гибели или случайного повреждения находящегося в его пользовании жилого помещения;

11) соблюдать досудебный порядок разрешения споров;

12) при прекращении членства в Кооперативе исполнить в полном объеме обязанности по внесению членских и иных взносов, за исключением паевого взноса;

13) в течение пяти рабочих дней письменно уведомить Кооператив об изменении сведений, сообщенных им Кооперативу и внесенных в реестр членов кооператива. В случае непредставления членом кооператива информации об изменении указанных сведений, Кооператив не несет ответственность за причиненные в связи с этим убытки;

14) своевременно являться в Кооператив по уведомлениям, направленным Кооперативом почтовой связью, телефонограммой, по электронной почте или по средствам телефонной связи. Нести ответственность за последствия неявки в Кооператив;

15) при получении справки о выплате пая предоставлять в Кооператив справки об отсутствии задолженности по коммунальным и иным платежам;

16) после получения справки о выплате пая в течении 60 дней оформить право собственности на жилое помещение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.8. Ответственность членов кооператива.

Член кооператива несет ответственность по своим обязательствам перед Кооперативом по основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами и Уставом Кооператива.

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

Члены кооператива несут ответственность перед Кооперативом за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов, предусмотренных настоящим Уставом.

При нарушении обязательств по внесению паевых взносов член кооператива уплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации действующей на день начисления неустойки за каждый день просрочки внесения взносов. Неустойка за нарушение обязательств по внесению паевых взносов начисляется с одиннадцатого дня, следующего за днем, установленным для внесения взносов, по день зачисления этих взносов на расчетный счет Кооператива.

Член кооператива несет ответственность за вред, причиненный Кооперативу, членам кооператива, третьим лицам и обязан возместить Кооперативу возникшие по его вине убытки.

5.9. Членство в Кооперативе прекращается в случае:

- 1) добровольного выхода из Кооператива;
- 2) исключения члена кооператива из Кооператива;
- 3) передачи пая другому члену кооператива или третьему лицу;
- 4) смерти члена кооператива, объявления его умершим в установленном федеральным законом порядке;

5) внесения членом кооператива паевого взноса в полном размере, если у члена кооператива нет других паенакоплений в Кооперативе;

6) ликвидации Кооператива, в том числе в связи с его банкротством.

5.10. При прекращении членства в Кооперативе в связи со смертью члена кооператива, объявления его умершим в установленном федеральным законом порядке, наследник умершего члена кооператива имеет право быть принятым в члены кооператива.

В случае, если пай умершего члена кооператива перешел к нескольким наследникам, наследник, который имеет право быть принятым в члены кооператива, определяется соглашением между наследниками или решением суда.

В случае, если ни один из наследников не воспользовался правом быть принятым в члены кооператива, Кооператив выплачивает наследникам причитающиеся им в соответствии с наследственными долями доли пая в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Уставом для возврата пая члену кооператива при добровольном выходе члена кооператива из Кооператива.

Наследник, не ставший членом кооператива, имеет право на получение от наследника, ставшего членом кооператива, соразмерной своей наследственной доле компенсации доли пая, путем выплаты соответствующей денежной суммы.

5.11. Член кооператива может быть исключен в судебном порядке из Кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива в случае:

- 1) неоднократного неисполнения обязанностей, установленных настоящим Уставом, решений, принятых общим собранием, Правлением Кооператива, Директором Кооператива в

пределах их компетенции, либо невозможности осуществления Кооперативом своей деятельности или существенного затруднения ее осуществления в результате действий (бездействия) члена кооператива;

2) систематического нарушения порядка внесения паевых и\или иных взносов. Под систематическим нарушением порядка внесения паевых и\или иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо однократная просрочка внесения паевых и\или иных взносов более трех месяцев;

5.12. Если число членов кооператива превышает двести человек, решение об исключении члена кооператива из Кооператива, кроме члена Правления Кооператива, по основаниям, указанным пункте 5.11 настоящего Устава, принимается Правлением Кооператива.

Решение об исключении члена Правления Кооператива из Кооператива принимается общим собранием членов кооператива.

5.13. Решение о прекращении членства в Кооперативе по основаниям, указанным в подпункте 1, 3, 4, 5 пункта 5.9 настоящего Устава, принимается Директором Кооператива и оформляется соответствующим решением.

5.14. При прекращении членства в Кооперативе по основаниям, предусмотренным подпунктами 1 и 2 пункта 5.9 настоящего Устава, выбывший член кооператива вправе получить действительную стоимость пая в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Уставом.

5.15. Членство в Кооперативе прекращается со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц. Основанием для внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц является решение Директора Кооператива, а в случае исключения члена кооператива из Кооператива – вступившее в законную силу решение суда.

5.16. В случае исключения из Кооператива члена кооператива, которому Кооператив передал в пользование жилое помещение, такой член кооператива до вступления в силу решения суда о его исключении вправе внести оставшуюся часть своего паевого взноса. Внесение членом кооператива оставшейся части паевого взноса после исключения его из Кооператива не освобождает члена кооператива от обязанности внесения иных платежей, обязанность по внесению которых возникла у члена кооператива до его исключения из Кооператива, в том числе всех судебных расходов Кооператива.

5.17. При прекращении членства в Кооперативе, за исключением случая внесения членом кооператива паевого взноса в полном размере, член кооператива, которому Кооператив передал в пользование жилое помещение, и проживающие совместно с ним лица утрачивают право пользования жилым помещением, обязаны его освободить и сняться с регистрационного учета в течение двух месяцев со дня прекращения членства в Кооперативе, а в случае ликвидации Кооператива - со дня принятия решения о ликвидации Кооператива.

В случае отказа освободить жилое помещение член кооператива и проживающие совместно с ним лица подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, с возмещением всех судебных расходов Кооператива.

5.18. Прекращение членства в Кооперативе не освобождает члена кооператива от обязанности по внесению в полном размере членских и иных взносов, за исключением паевого взноса.

6. ПАЕВЫЕ, ЧЛЕНСКИЕ И ИНЫЕ ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА.

6.1. Каждый член кооператива оплачивает паевой взнос, членский взнос в порядке и сроки, установленные выбранной формой участия в деятельности Кооператива и иные взносы, предусмотренные настоящим Уставом.

6.2. Форма участия в деятельности Кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений (далее - форма участия в деятельности Кооператива) - порядок внесения членами кооператива паевых взносов в Паевой фонд Кооператива в устанавливаемых Кооперативом вариантах для выбора одного из них членами кооператива.

Варианты форм участия в деятельности Кооператива содержатся в Положении о формах участия в деятельности Кооператива.

6.3. Положение о формах участия в деятельности Кооператива утверждается решением общего собрания членов кооператива.

6.4. Паевой взнос - денежные средства, вносимые членом кооператива в порядке и в сроки, предусмотренные выбранной формой участия члена кооператива в деятельности Кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений. Размер паевого взноса определяется в соответствии с ориентировочной стоимостью жилого помещения и всех расходов, указывается в Решении Директора Кооператива.

6.5. Паевые взносы членов кооператива должны компенсировать затраты кооператива на осуществление деятельности по привлечению граждан и использованию их денежных средств на приобретение жилых помещений.

6.6. Паевой взнос члена кооператива должен обеспечивать погашение затрат Кооператива на привлечение граждан в Кооператив, приобретение жилого помещения для члена кооператива, в том числе затрат Кооператива на страхование жилого помещения, оплату услуг по поиску и подбору, содержание, ремонт жилого помещения, оплату коммунальных услуг (до передачи жилого помещения в пользование члену кооператива), обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения, уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей.

6.7. Ориентировочная стоимость приобретаемого для члена кооператива жилого помещения определяется с учетом средней рыночной стоимости жилого помещения, аналогичного жилому помещению, указанному в заявлении гражданина о приеме в члены кооператива, а также затрат по поиску и подбору. Ориентировочная стоимость жилого помещения согласуется с гражданином, подавшим заявление о приеме в члены кооператива, и указывается в решении Директора Кооператива.

После приобретения для члена кооператива жилого помещения размер паевого взноса уточняется на основании фактической стоимости приобретенного или построенного Кооперативом жилого помещения с учетом произведенных Кооперативом затрат на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива и указывается в решении Директора Кооператива. Затраты на приобретение жилого помещения состоят из расходов по оформлению права собственности, изготовлению технического паспорта (плана), кадастрового паспорта, расходов по поиску и подбору и других возможных затрат.

6.8. Паевой взнос подразделяется на первоначальный паевой взнос и текущий паевой взнос.

6.9. Текущий паевой взнос подлежит оплате членом кооператива в размере, сроки и порядке, определенными решениями Директора Кооператива в соответствии с выбранной формой участия в деятельности Кооператива.

6.10. Вступительный членский взнос - денежные средства, единовременно внесенные гражданином для покрытия расходов на образование Кооператива и прием гражданина в члены кооператива.

6.11. Размер вступительного членского взноса определяется решением Правления Кооператива.

6.12. Членский взнос - денежные средства, ежемесячно вносимые членом кооператива на покрытие расходов, связанных с осуществлением Кооперативом предусмотренной его Уставом деятельности, за исключением деятельности Кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение, строительство жилых помещений.

6.13. Размер членского взноса определяется решением Правления Кооператива.

Для членов кооператива, нарушивших обязательства по внесению паевых и иных взносов, предусмотренных настоящим Уставом, что дает основания для исключения члена кооператива из Кооператива, размер членского взноса по Решению Директора Кооператива должен быть увеличен не менее чем в два раза.

6.14. Членские взносы вносятся членом кооператива ежемесячно в сроки и размере, определенные решениями Директора Кооператива.

После приобретения для члена кооператива жилого помещения размер членского

взноса уточняется на основании фактической стоимости приобретенного жилого помещения с учетом произведенных Кооперативом всех затрат и указывается в решении Директора Кооператива.

6.15. Внесенные членами кооператива членские взносы (в том числе и вступительный членский взнос) используются на содержание Кооператива и при прекращении членства в Кооперативе возврату не подлежат.

При досрочном исполнении обязательств по внесению паевых взносов, внесению подлежит также вся сумма членских взносов.

6.16. Размер паевого и членского взноса до приобретения Кооперативом жилого помещения в собственность для члена кооператива может корректироваться при существенном изменении рыночной стоимости аналогичного жилого помещения.

6.17. При передаче пая размер членского взноса для вновь вступающего в члены кооператива гражданина или члена кооператива устанавливается и подлежит внесению в размере не менее чем у передающего пай члена кооператива.

6.18. При приеме в члены кооператива наследников умершего члена кооператива размер членского взноса устанавливается и подлежит внесению в размере не менее чем у умершего члена кооператива.

6.19. Дополнительный взнос - денежные средства, вносимые членом кооператива для покрытия убытков Кооператива.

6.20. Единовременный взнос – денежные средства, вносимые членом кооператива для покрытия дополнительных расходов Кооператива, возникших при переоформлении документов по заявлению члена кооператива, а также расходов Кооператива по изготовлению копий документов Кооператива, предоставляемых по требованию членов кооператива или лиц, имеющих право на ознакомление с документами Кооператива, в соответствии с настоящим Уставом.

Размер и порядок внесения единовременных взносов устанавливается внутренними документами Кооператива.

7. ПАЕВОЙ ФОНД И ИНЫЕ ФОНДЫ КООПЕРАТИВА.

7.1. Паевой фонд Кооператива - сумма паенакоплений членов кооператива. Паевой фонд Кооператива используется Кооперативом на погашение затрат Кооператива на осуществление деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан, затрат, связанных с приобретением или строительством жилых помещений, в том числе затрат на приобретение жилых помещений, предусмотренных п. 6.5. и п.6.6. настоящего Устава.

7.2. Паевой фонд Кооператива также может использоваться Кооперативом для:

- 1) выплаты действительной стоимости пая выбывшим членам кооператива;
- 2) исполнения обязательств Кооператива перед третьими лицами, связанных с просрочкой внесения членами кооператива установленных паевых и иных взносов;
- 3) покрытия понесенных Кооперативом убытков в случае, если решение об этом принято общим собранием членов кооператива.

7.3. Резервный фонд.

В целях обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков Кооператива формируется Резервный фонд Кооператива.

7.4. Средства Резервного фонда могут складываться из разовых взносов членов кооператива и средств, полученных от членов кооператива в виде штрафных санкций за нарушение ими обязательств по внесению паевых взносов, определенных настоящим Уставом и иных, не запрещенных действующим законодательством источников.

Размер разового взноса в Резервный фонд Кооператива равен 1,5 процентов от стоимости приобретаемого Кооперативом для члена кооператива жилого помещения.

7.5. Порядок внесения разового взноса в Резервный фонд Кооператива определяется решением исполнительного органа кооператива.

7.6. Размер Резервного фонда не может быть менее 1,5 процентов от размера Паевого фонда Кооператива.

7.7. Средства Резервного фонда используются для покрытия непредвиденных

расходов и покрытия убытков Кооператива, в том числе выявленных при подведении итогов финансовой деятельности Кооператива после утверждения годового отчета.

7.8. Общим собранием членов Кооператива может быть принято решение о формировании иных целевых фондов, необходимых для осуществления Кооперативом своей уставной деятельности.

8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ЧЛЕНУ КООПЕРАТИВА. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ.

8.1. Передача жилого помещения в пользование члену кооператива осуществляется Кооперативом непосредственно после приобретения Кооперативом права собственности на это жилое помещение или после окончания строительства жилого помещения. Наличие замечаний по качеству жилого помещения не является основанием для отказа от его приема членом кооператива. При отказе членом кооператива принимать такое жилое помещение, оно считается переданным члену кооператива в одностороннем порядке.

8.2. Основанием владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения жилым помещением является членство в Кооперативе.

8.3. Совместно с членом кооператива в жилом помещении могут проживать его супруг и их несовершеннолетние дети.

Для проживания в жилом помещении других лиц до приобретения жилого помещения членом кооператива в собственность необходимо письменное согласие Директора Кооператива и нотариально заверенное обязательство лиц, намеренных проживать в жилом помещении. Директор Кооператива вправе отказать в выдаче письменного согласия в случае, если после вселения других лиц общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления, определенных жилищным законодательством.

Член кооператива несет ответственность за соблюдение проживающими совместно с ним лицами установленных правил проживания, а также ответственность за вред, причиненный ими Кооперативу и третьим лицам или нарушение прав и законных интересов этих лиц.

8.4. Член кооператива, его супруг и их несовершеннолетние дети имеют право на регистрацию по месту жительства в жилом помещении, предоставленном Кооперативом в пользование.

8.5. Член кооператива, которому Кооперативом передано жилое помещение в пользование обязан:

- самостоятельно нести бремя расходов по оплате за содержание и ремонт жилого помещения (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом), коммунальные услуги (плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, вывоз ТКО), капитальный ремонт, в том числе, за период с момента возникновения указанных расходов у Кооператива, либо с момента передачи дома на обслуживание управляющей компании, и до получения членом кооператива жилого помещения в пользование;

- использовать жилое помещение исключительно по прямому назначению и содержать в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии;

- до приобретения членом кооператива права собственности на жилое помещение, не производить никаких перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Кооператива. Все произведенные неотделимые улучшения признаются собственностью Кооператива и переходят к нему в случае прекращения членства в Кооперативе и передачи жилого помещения Кооперативу, без компенсации его стоимости;

- своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества жилого дома;

- обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение лиц, уполномоченных Кооперативом, и специалистов эксплуатационных служб с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования;

- поддерживать данное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в жилом доме;

- за свой счет возмещать потерпевшей стороне (Кооперативу, третьим лицам) вред, причиненный в результате ненадлежащей эксплуатации переданного в пользование жилого помещения, нести риск случайной гибели или случайного повреждения находящегося в его пользовании жилого помещения.

8.6. Член кооператива с предварительным письменным уведомлением Директора Кооператива вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в пользовании, другим гражданам в качестве временно проживающих (временных жильцов). Временные жильцы имеют право на регистрацию по месту пребывания в жилом помещении, предоставленном Кооперативом в пользование члену Кооператива, при получении письменного согласия кооператива. Ответственность за их действия перед Кооперативом несет член кооператива.

8.7. Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования членом кооператива или совместно проживающим с ним членом его семьи, а также в случае выхода или исключения из Кооператива члена кооператива с прекращением у него и членов его семьи права пользования жилым помещением.

В случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение при возникновении вышеуказанных обстоятельств, временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

9. ВЫПЛАТА ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ПАЯ ПРИ ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА В КООПЕРАТИВЕ.

9.1. При прекращении членства в Кооперативе в связи с добровольным выходом из Кооператива либо исключением из Кооператива Кооператив выплачивает выбывшему члену кооператива действительную стоимость пая, в размере, сроки и порядке, предусмотренными настоящим Уставом.

9.2. При прекращении членства в Кооперативе в связи со смертью члена кооператива, объявления его умершим в установленном федеральным законом порядке, Кооператив выплачивает действительную стоимость пая наследникам умершего члена кооператива, если ни один из таких наследников не воспользовался правом быть принятым в члены кооператива.

9.3. Действительная стоимость пая выплачивается Кооперативом выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам в течение двух лет со дня окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в Кооперативе.

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

9.4. Действительная стоимость пая, которая должна быть выплачена Кооперативом выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам, уменьшается на:

1) величину расходов Кооператива, связанных с продажей жилого помещения, переданного в пользование выбывшему члену кооператива;

2) величину задолженности выбывшего члена кооператива 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 паевых взносов;

3) величину задолженности выбывшего члена кооператива, которому Кооперативом было передано в пользование жилое помещение, по оплате коммунальных услуг, предоставленных специализированными эксплуатирующими, ресурсоснабжающими

организациями и взносов за капитальный ремонт.

9.5. Выплата действительной стоимости пая выбывшим членам кооператива или другим имеющим право на пай лицам приостанавливается на период приостановления Банком России деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений в случаях, предусмотренных законодательством.

9.6. Выплата действительной стоимости пая выбывшим членам кооператива или другим имеющим право на пай лицам прекращается со дня принятия решения о ликвидации Кооператива общим собранием членов кооператива либо принятия арбитражным судом решения о ликвидации Кооператива или признании его банкротом.

10. ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА. ИСТОЧНИКИ ФОРМИРОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА.

10.1. Имущество Кооператива формируется за счет:

- паевых взносов членов кооператива;
- членских взносов членов кооператива;
- дополнительных и иных взносов членов кооператива;
- добровольных пожертвований;
- иных, не запрещенных действующим законодательством источников.

10.2. Кооператив является собственником имущества, приобретенного по всем перечисленным выше основаниям.

10.3. Члены Кооператива не обладают правом собственности на имущество Кооператива, а имеют только обязательственные права в отношении Кооператива.

10.4. Кооператив может иметь в собственности здания, сооружения, объекты жилого и нежилого фонда, оборудование, инвентарь, денежные средства в рублях и иностранной валюте, ценные бумаги, иметь на праве собственности, праве аренды или в безвозмездном пользовании земельные участки и иное имущество.

10.5. Кооператив использует свое имущество для реализации целей и задач, определенных настоящим Уставом.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ КООПЕРАТИВА.

11.1. Органами управления Кооператива являются: общее собрание членов кооператива, Правление Кооператива, ревизор Кооператива, исполнительные органы Кооператива.

11.2. Высшим органом Кооператива является общее собрание членов кооператива.

11.3. Годовое общее собрание членов кооператива проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания очередного финансового года. Сообщение о проведении общего собрания членов кооператива публикуется в газете «Республика Башкортостан».

11.4. Общее собрание членов Кооператива может проводиться, в том числе в форме собрания уполномоченных. Уполномоченные избираются из числа членов кооператива и должны исполнять доверенные им полномочия лично.

11.5. Уполномоченные избираются на собраниях, которые могут проводиться по месту жительства членов кооператива открытым голосованием. Решения указанных собраний должны содержать следующие сведения:

- 1) фамилия, имя и отчество избранного уполномоченного;
- 2) количественный и персональный состав членов кооператива, которых представляет уполномоченный;
- 3) срок полномочий уполномоченного.

О ходе проведения собрания и об итогах голосования составляется протокол.

11.6. Уполномоченный может избираться не менее чем от десяти и не более чем от пятидесяти членов кооператива. Минимальный срок полномочий уполномоченного составляет один год, максимальный срок составляет пять лет. Уполномоченный может переизбираться неограниченное число раз.

Уведомление о проведении общего собрания членов кооператива вручается уполномоченным или направляется им по средствам почтовой или телефонной связи.

11.7. Каждый уполномоченный обладает количеством голосов, равным количеству голосов членов кооператива, интересы которых он представляет.

11.8. Общее собрание членов кооператива вправе принимать решения, если на заседании присутствуют члены кооператива либо уполномоченные, представляющие не менее пятидесяти процентов членов кооператива от общего числа членов кооператива.

11.9. К исключительной компетенции общего собрания относятся:

1) утверждение Устава Кооператива, внесение изменений и дополнений в Устав Кооператива или утверждение Устава Кооператива в новой редакции;

2) утверждение внутренних документов Кооператива, регулирующих деятельность органов Кооператива;

3) утверждение положения (регламента) о порядке формирования паевого фонда Кооператива и его использования Кооперативом;

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

5) избрание и досрочное прекращение полномочий членов Правления Кооператива, ревизора кооператива, а также рассмотрение отчетов об их деятельности;

6) назначение исполнительных органов Кооператива (единоличного исполнительного органа, а также членов коллегиального исполнительного органа Кооператива), досрочное прекращение их полномочий;

7) утверждение Положения о формах участия в деятельности кооператива;

8) утверждение годового отчета Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;

9) утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива по итогам финансового года;

10) определение порядка формирования фондов Кооператива, за исключением паевого фонда Кооператива, и их использования, утверждение отчетов об использовании фондов Кооператива;

11) утверждение приходно-расходных смет и отчетов об их исполнении.

11.10. Решение общего собрания по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов членов кооператива, принимающих участие в общем собрании членов кооператива, за исключением вопросов, которые указаны в подпунктах 1 - 4 части пункта 11.9. Устава Кооператива и решения по которым принимаются двумя третями голосов членов кооператива, принимающих участие в общем собрании членов кооператива.

11.11. Общее собрание правомочно принимать для рассмотрения любой относящийся к деятельности Кооператива вопрос и выносить решение по этому вопросу, если он внесен по инициативе Правления Кооператива, по требованию ревизора Кооператива, исполнительных органов Кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее пяти процентов от общего числа членов кооператива.

11.12. Решения общего собрания членов кооператива обязательны для исполнения всеми членами кооператива и его органами.

11.13. Для определения кворума общего собрания членов кооператива и подсчета голосов при голосовании из числа членов кооператива создается счетная комиссия, количественный и персональный состав которой утверждается общим собранием членов кооператива, а в случае проведения общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования Правлением Кооператива.

11.14. В счетную комиссию не могут входить члены Правления Кооператива, ревизор кооператива, члены исполнительных органов Кооператива, а также лица, выдвигаемые кандидатами на эти должности.

11.15. Счетная комиссия проверяет полномочия и регистрирует лиц, участвующих в общем собрании членов кооператива, определяет кворум общего собрания членов кооператива, разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами кооператива или их представителями права голоса на общем собрании членов кооператива, разъясняет порядок голосования по вопросам, поставленным на голосование, обеспечивает

установленный порядок голосования и права членов кооператива или их представителей на участие в голосовании, подсчитывает голоса и подводит итоги голосования, составляет протокол об итогах голосования, передает в архив бюллетени для голосования.

11.16. Внеочередное общее собрание членов кооператива созывается по инициативе Правления Кооператива, по требованию ревизора Кооператива, исполнительных органов Кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее десяти процентов от общего числа членов кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива.

11.17. В случае выявления убытков Кооператива, которые превышают сумму, равную двадцати пяти процентам паевого фонда Кооператива, ревизор Кооператива или исполнительные органы Кооператива обязаны потребовать созыва внеочередного общего собрания членов кооператива и Правление Кооператива обязано созвать внеочередное общее собрание членов кооператива.

11.18. Созыв и проведение годового общего собрания членов кооператива и внеочередного общего собрания членов кооператива осуществляются Правлением Кооператива.

11.19. Правление кооператива.

Правление Кооператива осуществляет руководство деятельностью Кооператива в периоды между общими собраниями членов кооператива. Количественный состав Правления не может быть менее трех человек.

11.20. Члены Правления Кооператива избирают из своего состава Председателя Правления Кооператива.

11.21. К компетенции Правления Кооператива относятся следующие вопросы:

1) созыв и проведение годового общего собрания членов кооператива и внеочередного общего собрания членов кооператива;

2) контроль за деятельностью исполнительных органов Кооператива;

3) предварительное утверждение Положения о формах участия в деятельности Кооператива;

4) предварительное утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;

5) принятие решений об исключении члена кооператива из Кооператива;

6) принятие решений о создании филиалов и об открытии представительств Кооператива;

7) одобрение договоров займа и кредитных договоров;

8) предварительное утверждение аудиторского заключения;

9) принятие решения о проведении аудиторской проверки, выбор аудиторской организации (аудитора) и заключение договора с ней от имени Кооператива;

10) определение размера вступительного членского взноса и членских взносов.

11.22. Правление Кооператива в любое время имеет право потребовать от исполнительных органов Кооператива отчет о деятельности Кооператива, а также имеет право знакомиться с документами бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива.

11.23. Правление Кооператива решает вопросы, относящиеся к его компетенции, на своих заседаниях. Правление Кооператива правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствуют члены Правления, которые составляют не менее пятидесяти процентов от общего числа членов Правления.

11.24. Решения Правления Кооператива принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, и оформляются в виде протоколов заседаний Правления Кооператива. При равенстве голосов, поданных «за» и «против», решающим является голос Председателя Правления Кооператива.

11.25. Протоколы заседаний Правления Кооператива подписываются Председателем Правления Кооператива и секретарем заседания Правления Кооператива.

Справки, выдаваемые Правлением Кооператива, подписываются Председателем Правления Кооператива.

11.26. Срок полномочий Правления Кооператива истекает в день проведения годового общего собрания членов кооператива. Полномочия членов Правления Кооператива и

ревизора Кооператива могут быть прекращены досрочно решением внеочередного общего собрания членов кооператива.

Если годовое общее собрание членов кооператива не было проведено в сроки, предусмотренные Уставом Кооператива, полномочия Правления Кооператива прекращаются, за исключением полномочий на подготовку, созыв и проведение годового общего собрания членов кооператива.

11.27. Лица, избранные в состав Правления Кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз. Член Правления Кооператива не может занимать должность единоличного исполнительного органа Кооператива, руководителя управляющей организации или управляющего, а также быть ревизором Кооператива.

11.28. Член Правления Кооператива может совмещать свою деятельность в Правлении Кооператива с работой в Кооперативе по трудовому договору.

11.29. Ревизор кооператива

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива общим собранием членов кооператива избирается ревизор Кооператива.

11.30. Ревизор кооператива избирается сроком на два года.

11.31. Ревизор кооператива:

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

2) представляет общему собранию членов кооператива заключение о бюджете Кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов кооператива о своей деятельности.

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

11.33. Ревизор Кооператива не может совмещать свою деятельность с работой в Кооперативе по трудовому договору.

11.34. Исполнительные органы Кооператива

Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляют единоличный исполнительный орган Кооператива – Директор Кооператива и если число членов кооператива превышает пятьсот человек - коллегиальный исполнительный орган Кооператива – Дирекция Кооператива.

11.35. Исполнительные органы Кооператива подотчетны Правлению Кооператива и общему собранию членов кооператива.

11.36. К компетенции исполнительных органов Кооператива относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов кооператива и Правления Кооператива. Исполнительные органы Кооператива организуют выполнение решений общего собрания членов кооператива и Правления Кооператива.

11.37. Директор Кооператива:

- осуществляет руководство деятельностью Кооператива;
- принимает решение о приеме граждан в члены кооператива;
- принимает решение о передаче жилого помещения в пользование члену кооператива;
- принимает решение о прекращении членства в Кооперативе, кроме исключения члена кооператива из Кооператива;

- принимает иные решения, касающиеся членства в Кооперативе, если принятие этих решений не отнесено к компетенции других органов Кооператива;

- без доверенности действует от имени Кооператива, в том числе представляет его интересы;

- подписывает от имени Кооператива договора, связанные с осуществлением деятельности Кооператива и одобренные при необходимости органами Кооператива, в соответствии с настоящим Уставом;

- утверждает штатное расписание;

- издает приказы, распоряжения и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Кооператива;

- осуществляет прием на работу с учетом сметы расходов на содержание Кооператива,

утвержденной общим собранием членом кооператива, и увольняет работников Кооператива;

11.38. Дирекция Кооператива:

- разрабатывает внутренние документы Кооператива;
- оказывает консультационную помощь Директору Кооператива;
- разрабатывает и утверждает перспективные планы развития Кооператива;
- рассматривает и анализирует проекты договоров для совершения сделок по отчуждению имущества, находящегося в собственности Кооператива, и иных сделок;
- рассматривает необходимость и целесообразность осуществления предпринимательской деятельности и определяет возможные виды предпринимательской деятельности Кооператива;
- изучает предложения на рынке недвижимости и определяет возможность приобретения жилых помещений Кооперативом для членом кооператива и участия Кооператива в долевом строительстве.

11.39. Назначение исполнительных органов Кооператива и досрочное прекращение их полномочий осуществляются общим собранием членом кооператива.

11.40. Директор и Дирекция Кооператива избирается сроком на пять лет. Продление срока полномочий исполнительных органов Кооператива допускается только на основании решения общего собрания членом кооператива.

11.41. Директор и Дирекция Кооператива работают в Кооперативе по трудовому договору, заключенному с Председателем Правления Кооператива от имени Кооператива. Права и обязанности, указанные в трудовом договоре не могут противоречить Уставу Кооператива, решениям общего собрания членом кооператива и Правления Кооператива.

11.42. Дирекция Кооператива состоит из трех человек, один из которых наделяется Директором Кооператива, на основании письменного приказа или доверенности, правом исполнять обязанности Директора Кооператива в его отсутствие.

11.43. Исполнительные органы Кооператива осуществляют свою деятельность в соответствии с Уставом Кооператива, решениями общего собрания членом кооператива и Правления Кооператива.

11.44. Общее собрание членом кооператива в любое время вправе принять решение о досрочном прекращении полномочий исполнительных органов Кооператива.

11.45. Директор Кооператива, а также член Дирекции Кооператива не может быть избран членом Правления Кооператива или ревизором Кооператива.

12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ КООПЕРАТИВА.

12.1. Финансовая устойчивость Кооператива - это стабильность финансового положения Кооператива, обеспечение сбалансированности соотношения членских взносов к расходам по организации работы Кооператива, соотношения паевых взносов к расходам, связанным с приобретением жилых помещений для членом кооператива и при этом способность своевременно и полностью выполнять свои обязательства перед членами кооператива и третьими лицами.

12.2. Основные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности Кооператива определены действующим законодательством и настоящим Уставом.

12.3. Размер части паевого взноса, после внесения, которой возникает право на приобретение Кооперативом жилого помещения для передачи его в пользование члену кооператива, составляет не менее тридцати процентов от размера паевого взноса члена кооператива.

12.4. Общий размер паенакоплений других членом кооператива, направляемых Кооперативом из паевого фонда Кооператива на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива, не может превышать размер собственного паенакопления члена кооператива.

12.5. При недостатке средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива Кооперативом могут привлекаться также заемные средства, размер которых не может превышать семьдесят процентов размера паевого взноса члена кооператива. При этом общая величина заемных средств, привлекаемых Кооперативом, не должна превышать сорок процентов стоимости имущества Кооператива.

12.6. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после возникновения права на приобретение Кооперативом жилого помещения для члена кооператива не должен превышать более чем в полтора раза срок внесения членом кооператива части паевого взноса до возникновения у члена кооператива такого права при условии соблюдения Кооперативом установленных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.

12.7. Кооператив без предварительного решения общего собрания членов кооператива не вправе совершать сделки по отчуждению находящихся в собственности Кооператива жилых помещений, в том числе по обмену жилых помещений, переданных в пользование членам кооператива, другие сделки, влекущие за собой уменьшение Паевого фонда Кооператива, а также сделки по сдаче жилых помещений внаем или в аренду либо в залог (ипотеку).

12.8. Кооператив не вправе:

- 1) выдавать займы физическим или юридическим лицам;
- 2) дарить жилые помещения;
- 3) передавать жилые помещения в безвозмездное пользование третьим лицам;
- 4) выступать поручителем своих членов и третьих лиц, а также каким-либо иным способом обеспечивать исполнение обязательств указанными лицами;
- 5) вносить свое имущество в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ, паевой фонд производственных Кооперативов и иным способом участвовать своим имуществом в формировании имущества юридических лиц, за исключением участия в формировании имущества саморегулируемых организаций жилищных накопительных Кооперативов.

12.9. Жилое помещение, приобретаемое Кооперативом, может передаваться в залог (ипотеку) только для обеспечения требований по обязательству о возврате кредита либо целевого займа на приобретение или строительство этого жилого помещения. При этом срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом указанного жилого помещения, не может превышать предусмотренный формой участия в деятельности Кооператива срок исполнения членом Кооператива обязательства о внесении паевого взноса в полном размере.

12.10. Кооператив не может принимать на себя обязательства, в том числе с отсрочкой или рассрочкой их исполнения, об уступке прав требований, полностью или частично прощать долг, совершать иные действия, которые могут привести к причинению убытков Кооперативу или ухудшению финансовой устойчивости его деятельности.

12.11. При привлечении заемных средств в случае, предусмотренном п. 12.5. настоящего Устава, договор займа (кредитный договор) должен быть одобрен до его совершения Правлением Кооператива.

12.12. Максимальная стоимость жилого помещения, которое может быть приобретено, Кооперативом не ограничена.

13. ТРУД И ЕГО ОПЛАТА В КООПЕРАТИВЕ.

13.1. Трудовые отношения между Кооперативом и работниками Кооператива оформляются путем заключения трудового договора между Директором Кооператива и работником Кооператива. В трудовом договоре определяются права, обязанности и ответственность работника Кооператива, условия оплаты его труда, размеры и условия социального и медицинского страхования, а также условия освобождения его от занимаемой должности и увольнения с учетом гарантий, предусмотренных действующим законодательством.

13.2. Кооператив самостоятельно устанавливает формы, систему и размер оплаты труда работников Кооператива, гарантирует получение минимальной заработной платы, установленной действующим законодательством.

13.3. Трудовые доходы каждого работника, определяются с учетом личного вклада работника, а также результатов деятельности Кооператива в целом. Поощрения работников Кооператива производится Директором Кооператива в соответствии с разработанными внутренними документами Кооператива.

13.4. Трудовые споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

14. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ КООПЕРАТИВА.

14.1. Кооператив ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.2. Ведение Кооперативом бухгалтерского учета и бухгалтерская (финансовая) отчетность Кооператива подлежат обязательной ежегодной проверке аудиторской организацией (аудитором).

Если сумма активов баланса Кооператива не превышает на конец отчетного года шесть миллионов рублей, проведение аудиторской проверки осуществляется один раз в два года.

Принятие решения о проведении аудиторской проверки и выбор аудиторской организации (аудитора) осуществляются Правлением Кооператива. Условия договора с аудиторской организацией (аудитором) утверждаются Правлением Кооператива.

Договор с аудиторской организацией (аудитором) заключается от имени Кооператива Председателем Правления Кооператива.

14.3. В Кооперативе ведется учет и хранение всей документации, подлежащей хранению в соответствии с законодательством.

14.4. Кооператив предоставляет информацию о своей деятельности Банку России, органам государственной статистики, налоговым органам, в соответствии с действующим законодательством.

15. ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КООПЕРАТИВА И ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА, ПОКРЫТИЕ УБЫТКОВ.

15.1. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов кооператива.

15.2. После утверждения общим собранием членов кооператива годового баланса образовавшиеся убытки Кооператива подлежат возмещению. Для покрытия убытков Кооператива используются средства Резервного фонда. При недостаточности средств Резервного фонда члены кооператива в течение трех месяцев после проведения общего собрания вносят дополнительный взнос. Порядок и сроки внесения дополнительного взноса, а также его размер определяется решением общего собрания членов кооператива.

При невыполнении данного требования Кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке.

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

15.4. Члены кооператива несут ответственность перед Кооперативом за нарушение своих обязательств, предусмотренных настоящим Уставом.

15.5. Убытки Кооператива, причиненные ему по вине члена кооператива, возмещаются членом кооператива в полном объеме.

15.6. Кооператив не несет ответственности по срокам окончания строительства жилого дома, срокам передачи в пользование жилого помещения, вопросам оформления права собственности, по качеству жилого помещения, если Кооператив приобретает жилое помещение по заявлению члена кооператива в соответствии с п.п.1 п.3.5. В этом случае Кооператив по заявлению члена кооператива обращается к застройщику либо к лицу, с которым был заключен договор на приобретение жилого помещения с письменной претензией.

Кооператив не несет ответственности перед членами кооператива по качеству жилого помещения, если жилое помещение приобретено в соответствии с п.п. 2 п.3.5 по просьбе члена кооператива и с его согласия.

16. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА.

16.1. Кооператив может быть добровольно или принудительно реорганизован в

порядке, предусмотренном действующим законодательством. Реорганизация Кооператива может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения или преобразования.

16.2. Добровольная реорганизация кооператива осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов кооператива в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

16.3. При реорганизации Кооператива его права и обязанности переходят к правопреемнику Кооператива в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом Кооператива, которые должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного Кооператива в отношении всех его кредиторов и должников.

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

16.5. Член реорганизованного Кооператива становится членом одного из вновь возникших Кооперативов в порядке, установленном решением о реорганизации Кооператива, принятым общим собранием членов кооператива, а в случае разделения или выделения Кооператива – по решению суда в соответствии с этим решением.

16.6. Не позднее чем через тридцать дней со дня принятия решения о реорганизации Кооператива в форме разделения, выделения или преобразования, а при реорганизации Кооператива в форме слияния или присоединения не позднее чем через тридцать дней со дня принятия решения об этом последним из Кооперативов, участвующих в слиянии или присоединении, Кооператив обязан уведомить в письменной форме об этом кредиторов Кооператива и опубликовать в органе печати, в котором публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, сообщение о принятом решении.

16.7. Кооператив считается реорганизованным со дня государственной регистрации вновь возникшего Кооператива, за исключением случаев реорганизации Кооператива в форме присоединения. При реорганизации Кооператива в форме присоединения к нему другого Кооператива первый из них считается реорганизованным со дня внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного Кооператива.

16.8. Государственная регистрация созданных в результате реорганизации Кооперативов и внесение в единый государственный реестр юридических лиц записей о прекращении деятельности реорганизованных Кооперативов осуществляются только на основании представления доказательств уведомления кредиторов в установленном настоящим Уставом порядке. Государственная регистрация созданных в результате реорганизации Кооперативов и внесение в единый государственный реестр юридических лиц записей о прекращении деятельности реорганизованных Кооперативов осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

16.9. Кооператив может быть ликвидирован добровольно или по решению суда в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Ликвидация Кооператива влечет за собой прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей Кооператива в порядке правопреемства к другим лицам.

16.10. Органом Кооператива, правомочным принимать решения о его добровольной ликвидации и о назначении ликвидационной комиссии, является общее собрание членов кооператива.

16.11. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия на управление делами Кооператива. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого Кооператива выступает в суде.

16.12. Член кооператива, которому Кооператив предоставил в пользование жилое помещение, до утверждения промежуточного ликвидационного баланса вправе внести оставшуюся часть своего паевого взноса.

16.13. В случае ликвидации Кооператива проводится обязательная оценка имущества (движимого и недвижимого имущества, прав требования, долгов) ликвидируемого

Кооператива в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность. Проведение указанной оценки должно предшествовать утверждению промежуточного ликвидационного баланса.

16.14. Промежуточный ликвидационный баланс и окончательный ликвидационный баланс утверждаются общим собранием членов кооператива по согласованию с Банком России.

16.15. Имущество Кооператива, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами кооператива пропорционально их паям.

17. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ КООПЕРАТИВА.

17.1. Изменения в Устав Кооператива вносятся по решению общего собрания членов кооператива, принятому в соответствии с требованиями настоящего Устава, и регистрируются в порядке, установленном действующим законодательством.

17.2. Изменения в Уставе Кооператива вступают в силу с момента их государственной регистрации.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

18.1. Если одно из положений настоящего Устава становится недействительным, то это не затрагивает остальных положений Устава.

18.2. По вопросам, не нашедшим отражение в настоящем Уставе, Кооператив и члены кооператива руководствуются действующим законодательством.

18.3. В случае изменения норм действующего законодательства настоящий Устав действует в части, не противоречащей их императивным нормам.

Прошито, пронумеровано на

21 листах

Председатель собрания

Г.З. Мусина

Г.З. Мусина