

Приложение №3 к протоколу общего собрания  
членов ЖНК «ЖБК-К»  
Утвержден общим собранием членов  
Жилищного накопительного кооператива "ЖБК-1"  
«29» июня 2022 г.

**УСТАВ**  
**Жилищного накопительного**  
**кооператива**  
**"ЖБК-1"**

**(новая редакция от 29.06.2022 г**  
**с учетом ранее внесенных изменений от 25.08.2009 г.,**  
**от 05.06.2010 г., от 28.05.2011г., от 17.03.2012 г.,**  
**13.04.2013 г., от 25.04.2015 г., 14.05.2016 г.,**  
**22.04.2017 г., 02.06.2018 ,23.09.2020 г.)**

г. Белгород

2022 г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищный накопительный кооператив "ЖБК-1", далее именуемый "Кооператив", создан как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов Кооператива в жилых помещениях путем объединения членами Кооператива паевых взносов.

1.2. Полное наименование Кооператива на русском языке: Жилищный накопительный кооператив "ЖБК-1", сокращенное наименование на русском языке: ЖНК "ЖБК-1".

1.3. Место нахождения Кооператива: 308009, Российская Федерация, Белгородская область, город Белгород, проспект Славы, 34, нежилые помещения №1, №2.

1.4. Кооператив считается созданным как юридическое лицо со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц. Кооператив создается без ограничения срока деятельности.

1.5. Кооператив должен иметь круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место нахождения Кооператива. Печать Кооператива содержит его фирменное наименование на любом языке народов Российской Федерации и (или) иностранном языке. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

1.6. Кооператив в установленном порядке вправе открывать счета в банках, находящихся на территории Российской Федерации.

1.7. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов.

1.8. Требования устава Кооператива обязательны для исполнения всеми его органами и членами.

1.9. Кооператив создается и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" (далее - Федеральным законом), других законодательных и иных нормативных актов.

## 2. ЦЕЛЬ, ПРЕДМЕТ, ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Кооператив создан для привлечения и использования Кооперативом денежных средств граждан - членов Кооператива и иных привлеченных Кооперативом средств на приобретение или строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах) в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам Кооператива.

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

1) привлекать 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), а также участвовать в строительстве жилых помещений в качестве участника долевого строительства или застройщика, в том числе приобретать права на земельные участки в целях строительства жилых помещений;

3) приобретать жилые помещения;

4) привлекать заемные денежные средства в случае, предусмотренном частью 3 статьи 47 Федерального закона.

2.3. Кооператив кроме указанной в пункте 2.2 настоящей статьи деятельности вправе оказывать своим членам юридическую, консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности Кооператива и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги.

2.4. За исключением деятельности, предусмотренной Федеральным законом, иную деятельность Кооператив осуществлять не вправе.

2.5. Кооператив не вправе:

- 1) выдавать займы физическим или юридическим лицам;
- 2) дарить жилые помещения;
- 3) передавать жилые помещения в безвозмездное пользование, за исключением передачи жилых помещений в пользование (без взимания платы за пользование) членам Кооператива после выполнения ими условий членства, предусмотренных Федеральным законом, настоящим уставом, Положением о формах участия в деятельности Кооператива, иными внутренними документами Кооператива;
- 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.

2.6. Жилое помещение, приобретаемое или строящееся 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.

2.7. 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.

Кооператив вправе при добровольном выходе члена Кооператива из Кооператива по соглашению с членом Кооператива произвести передачу ему прав требования передачи жилого помещения, возникших у Кооператива из договора на приобретение (строительство) жилого помещения, заключенного Кооперативом с третьим лицом на основании заявления данного члена Кооператива. Такая уступка прав требования передачи жилого помещения от Кооператива выходящему из Кооператива члену Кооператива может производиться вместо выплаты действительно стоимости пая данному члену Кооператива, причитающуюся ему в связи с его выходом из Кооператива, при условии что действительная стоимость пая равна либо превышает стоимость прав требования, передаваемых Кооперативом члену Кооператива. В таких случаях между Кооперативом и членом Кооператива заключается договор уступки прав требования (цессии), по которому Кооператив, в связи с выходом члена Кооператива из Кооператива, уступает члену Кооператива права требования передачи жилого помещения, возникшие из договора, заключенного между Кооперативом и третьим лицом на приобретение (строительство) жилого помещения по заявлению данного члена Кооператива. Прекращение обязанности Кооператива произвести выплату члену Кооператива действительной стоимости пая прекращается зачетом взаимных требований. В случае, если действительная стоимость пая превышает стоимость прав требования, передаваемых члену Кооператива, разница возвращается члену Кооператива в порядке, определенном для выплаты действительной стоимости пая.

### **3. ПРИЕМ В ЧЛЕНЫ. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

3.1. Членом Кооператива может быть гражданин, достигший возраста шестнадцати лет. Прием гражданина в члены Кооператива осуществляется на основании его заявления в письменной форме в порядке, установленном Федеральным законом и настоящим уставом.

Прием в члены Кооператива осуществляет дирекция Кооператива.

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

- 1) фамилия, имя, отчество члена Кооператива;
- 2) паспортные данные или данные иного удостоверяющего личность члена Кооператива документа;
- 3) почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты члена Кооператива;
- 4) форма участия в деятельности Кооператива;
- 5) дата вступления в Кооператив;
- 6) ИНН члена Кооператива.

3.3. Граждане, желающие вступить в члены Кооператива, подают заявление в письменной форме о приеме в члены Кооператива на имя директора Кооператива, в котором указывают сведения, предусмотренные пунктом 3.2 настоящей статьи.

3.4. Член Кооператива обязан своевременно информировать исполнительный орган Кооператива об изменении сведений, предусмотренных пунктом 3.2 настоящей статьи. В случае не предоставления членом Кооператива информации об изменении указанных сведений Кооператив не несет ответственность за причиненные в связи с этим убытки.

3.5. Членство в Кооперативе возникает после внесения соответствующих сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены Кооператива, в единый государственный реестр юридических лиц в установленном законодательством порядке со дня внесения гражданином вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса.

3.6. Внесение гражданином, подавшим заявление о приеме в члены Кооператива, вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса осуществляется после внесения сведений о нем в единый государственный реестр юридических лиц.

3.7. В случае невнесения гражданином вступительного членского взноса или первого платежа в счет паевого взноса в течение трех месяцев со дня внесения соответствующих сведений в единый государственный реестр юридических лиц единоличный исполнительный орган Кооператива (директор), а при его временном либо ином отсутствии коллегиальный исполнительный орган Кооператива (дирекция) в лице руководителя коллегиального исполнительного органа (дирекции) обязан направить 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. Данное заявление направляется единоличным исполнительным органом Кооператива (директором), а при его временном либо ином отсутствии коллегиальным исполнительным органом Кооператива (дирекцией) в лице руководителя коллегиального исполнительного органа (дирекции) в течение трех рабочих дней после окончания указанного срока.

#### **4. ПРАВА, ЛЬГОТЫ, ОБЯЗАННОСТИ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

4.1. Члены Кооператива имеют 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 или строительство Кооперативом жилого помещения в соответствии с требованиями, указанными в заявлении члена Кооператива, и с учетом выбранной им формы участия в деятельности Кооператива;
- 5) получить от Кооператива в пользование жилое помещение в порядке, предусмотренном Федеральным законом и Положением о формах участия, утвержденным общим собранием членов Кооператива;
- 6) пользоваться льготами, предусмотренными для членов Кооператива уставом и решениями органов Кооператива, принятыми в пределах их компетенции;
- 7) участвовать в распределении доходов, полученных Кооперативом от осуществляемой им в соответствии с Федеральным законом предпринимательской деятельности, в порядке,

установленном Федеральным законом и Положением о формах участия, утвержденным общим собранием членов Кооператива;

8) получать от органов Кооператива информацию о деятельности Кооператива в порядке и в объеме, которые предусмотрены Федеральным законом и уставом;

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

10) завещать пай;

11) получить при прекращении членства в Кооперативе действительную стоимость пая, определяемую в соответствии с Федеральным законом;

12) обжаловать в судебном порядке решения органов Кооператива;

13) получить жилое помещение в собственность в порядке, установленном Федеральным законом;

14) приобретать иные права, предусмотренные настоящим уставом, Федеральными законами.

4.2. Право члена Кооператива на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения возникает после выполнения членом Кооператива условий внесения части паевого взноса, определенной в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности Кооператива. Очередность устанавливается на основании рейтинга. Рейтинг рассчитывается согласно правил, установленных Положением о формах участия в деятельности Кооператива, которое утверждается общим собранием членов Кооператива. Член Кооператива с наибольшим рейтингом имеет преимущественное право на приобретение (строительство) для него жилого помещения.

При равных условиях преимущество имеет член Кооператива, который должен внести оставшуюся часть паевого взноса в более короткий срок, а при равенстве сроков – член Кооператива, ранее вступивший в Кооператив.

4.3. Член Кооператива вправе предъявлять требования к Кооперативу, касающиеся качества жилого помещения, переданного в пользование и после внесения паевого взноса в полном размере в собственность члену Кооператива, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг. При этом жилые помещения, приобретенные на первичном рынке недвижимости (то есть жилые помещения, приобретенные непосредственно у застройщиков и ранее не использовавшиеся для проживания), не подлежат ремонту или повышению потребительских качеств. Указанное требование, при наличии возможности, подлежит исполнению Кооперативом в течение 30 дней с момента предъявления в порядке, установленном правлением Кооператива.

4.4. Члены Кооператива обязаны:

1) соблюдать устав Кооператива, выполнять решения, принятые органами Кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные Федеральным законом, иными федеральными законами и уставом;

2) своевременно вносить паевые и иные взносы в порядке, предусмотренном уставом, а также Положением о формах участия, утвержденным общим собранием членов Кооператива, и решениями, принятыми правлением Кооператива в пределах его компетенции;

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

4) исполнять иные обязанности, предусмотренные Федеральным законом, другими федеральными законами, а также уставом и Положением о формах участия, утвержденным общим собранием членов Кооператива.

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

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

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

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

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

4.9. Возникающие между ЖНК «ЖБК-1» и пайщиками споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение в Свердловский районный суд города Белгорода в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 5. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЧЛЕНСТВА В КООПЕРАТИВЕ

5.1. 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) обращения взыскания на пай;
- 6) внесения членом Кооператива паевого взноса в полном размере и передачи соответствующего жилого помещения в собственность члена Кооператива, если у члена Кооператива нет других паенакоплений;
- 7) ликвидации Кооператива, в том числе в связи с его банкротством.

5.2. Прекращение членства в Кооперативе не освобождает члена Кооператива от возникшей до подачи заявления о выходе из Кооператива обязанности по внесению взносов, за исключением паевого взноса.

5.3. При прекращении членства в Кооперативе по основанию, предусмотренному подп. 4 п. 5.1 настоящей статьи, 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 действительной стоимости пая в порядке и в сроки, установленные статьей 32 Федерального закона и уставом Кооператива.

5.4. При прекращении членства в Кооперативе по основаниям, предусмотренным пп. 1 и пп. 2 п. 5.1 настоящей главы, выбывший член Кооператива вправе получить действительную стоимость пая в порядке и в сроки, которые предусмотрены Федеральным законом, или решением, принятым правлением Кооператива, но не ранее чем через 1 (один) год после принятия решения о его исключении. При выплате действительной стоимости пая, пайщик погашает расходы Кооператива на оплату банковских услуг по выдаче денежных средств.

5.5. Членство в Кооперативе прекращается со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц в порядке, предусмотренном Федеральным законом и Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". Основанием для внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц является решение правления Кооператива, а в случае исключения члена Кооператива из Кооператива или обращения взыскания на пай члена Кооператива - решение или определение суда.

## 6. ИСКЛЮЧЕНИЕ ЧЛЕНА КООПЕРАТИВА ИЗ КООПЕРАТИВА

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

1) неоднократного неисполнения обязанностей, установленных Федеральным законом и (или) уставом Кооператива, либо невозможности осуществления Кооперативом своей деятельности или существенного затруднения ее осуществления в результате действий (бездействия) члена Кооператива;

2) систематического нарушения порядка внесения паевого и иных взносов. Под систематическим нарушением порядка внесения паевого и 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 паевого и иных взносов в течение более чем три месяца.

6.2. В Кооперативе, число членов которого превышает двести человек, решение об исключении члена Кооператива из Кооператива, кроме члена правления Кооператива, по основаниям, указанным в пункте 6.1 настоящей главы, принимается правлением Кооператива.

6.3. 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.

6.4. Последствия исключения члена Кооператива устанавливаются решением суда.

## 7. ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА

7.1. Кооператив имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе. Имущество Кооператива образуется за счет паевых и иных взносов членов Кооператива, доходов, полученных Кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности, которая служит достижению целей, ради которых Кооператив создан, и соответствует этим целям, добровольных пожертвований и иных не запрещенных законом источников.

7.2. Имущество Кооператива формируется за счет:

- вступительных, паевых, членских, целевых, дополнительных и иных взносов членов Кооператива;

- добровольных взносов и пожертвований;

- доходов от предпринимательской деятельности;

- доходов от использования собственности Кооператива;

- доходов в виде процентов;

- других, не запрещенных законодательством поступлений.

Доходы, полученные Кооперативом от предпринимательской деятельности, распределяются в соответствии с порядком, установленным Положением о формах участия, утвержденным общим собранием членов Кооператива.

7.3. Вступительный взнос оплачивается членом Кооператива единовременно и составляет 1 500 (одну тысячу пятьсот) рублей. Членский взнос оплачивается членом Кооператива ежемесячно, либо ежеквартально и составляет 150 (сто пятьдесят) рублей в месяц. Паевой взнос вносится членом кооператива в соответствии с Графиком накопления либо Графиком погашения.

7.4. Вступительные членские взносы и членские взносы не подлежат возврату при прекращении членства в Кооперативе.

7.5. Формы участия в деятельности Кооператива и порядок внесения членами Кооператива паевых взносов в паевой фонд Кооператива в устанавливаемых Кооперативом в соответствии с требованиями Федерального закона вариантах для выбора одного из них членами Кооператива, утверждаются общим собранием членов Кооператива в виде Положения о формах участия в деятельности Кооператива. Перед утверждением Положения о формах участия в деятельности Кооператива общим собранием членов Кооператива данное Положение подлежит утверждению правлением Кооператива.

Выбранная членом Кооператива форма участия в деятельности Кооператива и требования к месту расположения и характеристикам жилого помещения указываются в решении исполнительного органа Кооператива - дирекции на основании заявления члена Кооператива о приеме или в принимаемом указанным органом на основании соответствующего заявления члена Кооператива решении об изменении требований к жилому помещению.

7.6. Положение о формах участия в деятельности Кооператива устанавливает:

1) минимальный и максимальный периоды внесения (период (режим) накопления), а также минимальный размер (или способ определения размера) части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива;

2) период внесения оставшейся части паевого взноса (период (режим) погашения);

3) размеры и периодичность платежей в счет паевого взноса (правила расчета Графиков накопления и погашения);

4) возможные условия привлечения заемных средств в случае, предусмотренном частью 3 статьи 47 Федерального закона;

5) условия индексирования периодических платежей в счет паевого взноса в периоде накопления, а также в периоде погашения;

6) условия начисления процентов на паенакопления, направляемые из паевого фонда Кооператива на приобретение или строительство Кооперативом жилых помещений для других членов Кооператива (проценты за пользование средствами, выделенными из паевого фонда Кооператива на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива);

7) иные условия приобретения или строительства Кооперативом жилых помещений и условия внесения паевых взносов.

7.7. Размер части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения для передачи его в пользование члену Кооператива, составляет не менее 30% (тридцать) процентов от размера паевого взноса члена Кооператива и устанавливается Положением о формах участия в деятельности Кооператива.

7.8. В состав паевого взноса могут включаться доходы, полученные Кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности и распределенные между членами Кооператива пропорционально их паям.

7.9. Форма участия в деятельности Кооператива не может устанавливаться индивидуально для одного члена Кооператива.

7.10. На приобретение или строительство Кооперативом жилых помещений Кооператив вправе использовать:

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

2) субсидии и субвенции;

3) кредиты и займы, получаемые Кооперативом;

4) средства от реализации или использования жилых помещений, находящихся в собственности Кооператива;

5) добровольные пожертвования и иные не запрещенные законом источники.

7.11. Кооператив за счет взносов членов Кооператива формирует резервный фонд. Размер резервного фонда составляет 1,5% (полтора) процента от размера паевого фонда Кооператива. Средства резервного фонда могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков Кооператива.

7.12. Средства резервного фонда Кооператива могут быть внесены в объединенный резервный фонд, создаваемый саморегулируемой организацией жилищных накопительных Кооперативов, если Кооператив является членом такой организации.

7.13. Взносы членов Кооператива в резервный фонд, не использованные на цели, указанные в пункте 7.11 настоящей статьи, подлежат возврату члену Кооператива при прекращении его членства в Кооперативе до внесения паевого взноса в полном размере или засчитываются в счет паевого взноса при внесении последнего платежа.



7.14. Кооператив создает иные целевые фонды в порядке и в размерах, утверждаемых общим собранием членов Кооператива

7.15. Кооператив создает Добавочный фонд в порядке и в размере, утверждаемом общим собранием членов Кооператива.

7.16. Кооператив вправе сдавать в аренду (найм) жилые помещения, принадлежащие Кооперативу и непереданные в пользование члену Кооператива. Условия предоставления и размер платы за аренду (найм) устанавливается решением директора и дирекции кооператива.

## 8. УПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВОМ

8.1. Органами Кооператива являются:

- 1) общее собрание членов Кооператива;
- 2) правление Кооператива;
- 3) ревизор Кооператива;
- 4) директор и дирекция Кооператива.

8.2. Высшим органом Кооператива является общее собрание членов Кооператива.

8.3. Кооператив обязан проводить годовое общее собрание членов Кооператива ежегодно. Годовое общее собрание членов Кооператива проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания очередного финансового года. На годовом общем собрании членов Кооператива должны решаться вопросы об избрании правления Кооператива, об утверждении годового отчета Кооператива и о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива. Проводимые помимо годового общего собрания членов Кооператива общие собрания членов Кооператива являются внеочередными.

8.4. Каждый член Кооператива имеет на общем собрании членов Кооператива один голос.

8.5. Член Кооператива вправе участвовать в общем собрании членов Кооператива как лично, так и через своего представителя. Один представитель может представлять не более пяти членов Кооператива. Представители членов Кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их надлежащие полномочия. Доверенность, выданная представителю членом Кооператива, должна содержать сведения о представляемом и представителе (имя, место жительства, паспортные данные или данные других документов, удостоверяющих их личность) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пункта 3 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ранее регламентировалось пунктом 4 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации) или должна быть нотариально удостоверена.

8.5.1. Общее собрание членов Кооператива, число которых превышает пятьсот человек, может проводиться в форме собрания уполномоченных. Уполномоченные избираются из числа членов Кооператива, не входящих в состав правления Кооператива, или исполнительных органов Кооператива. Уполномоченные не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе лицам, являющимся членами Кооператива.

Члены правления Кооператива могут принимать участие в собрании уполномоченных без права голоса.

Уполномоченные избираются на собраниях, которые проводятся по месту жительства членов Кооператива открытым голосованием с использованием бюллетеней для голосования.

Решения указанных собраний должны содержать следующие сведения:

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

Уполномоченный может избираться не менее чем от десяти, и не более чем от пятидесяти, членов Кооператива. Минимальное число уполномоченных должно быть не менее чем пятьдесят уполномоченных.

Минимальный срок полномочий уполномоченного - 1 год, максимальный срок полномочий уполномоченного - 5 лет. Возможно досрочное переизбрание уполномоченных.

Собрание уполномоченных принимает решения в порядке, предусмотренном для проведения годового общего собрания членов Кооператива или внеочередного общего собрания членов Кооператива, с учетом положений настоящего пункта. Полномочия уполномоченного подтверждаются копией решения избравшего его собрания. Каждый уполномоченный обладает количеством голосов, равным количеству голосов членов Кооператива, интересы которых он представляет. Созыв собрания уполномоченных осуществляется в соответствии с главой 8 настоящего устава.

8.6. Созыв и проведение годового общего собрания членов Кооператива и внеочередного общего собрания членов Кооператива осуществляются правлением Кооператива.

8.7. К исключительной компетенции общего собрания членов Кооператива 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, членов ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива, а также рассмотрение отчетов об их деятельности;

6) утверждение Положения о формах участия в деятельности Кооператива (форм участия в деятельности Кооператива);

7) определение максимальной стоимости жилого помещения, которое может быть приобретено или построено Кооперативом;

8) утверждение предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности 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) определение порядка формирования фондов Кооператива, за исключением паевого фонда Кооператива, и их использования, утверждение отчетов об использовании фондов Кооператива;

12) утверждение приходно-расходных смет, сметы расходов на содержание Кооператива и отчетов об их исполнении.

8.8. Общее собрание членов Кооператива 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.

8.9. Решение общего собрания членов Кооператива по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов членов Кооператива, принимающих участие в общем собрании членов Кооператива, за исключением вопросов, которые указаны в пп. 1 - 4 пункта 8.7 и решения по которым принимаются двумя третями голосов членов Кооператива, принимающих участие в общем собрании членов Кооператива.

8.10. 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 10% (десять процентов) от общего числа членов Кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов Кооператива.

8.11. 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.

8.12. Внеочередное общее собрание членов Кооператива должно быть проведено в течение сорока пяти дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

8.13. Порядок созыва внеочередного общего собрания членов Кооператива установлен статьей 35 Федерального закона.

8.14. Решение общего собрания членов Кооператива может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Кооператива для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) посредством проведения заочного голосования.

8.15. Общее собрание членов Кооператива, повестка дня которого включает в себя вопросы о реорганизации или ликвидации Кооператива, об избрании правления Кооператива, ревизора Кооператива, об утверждении годового отчета Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива, не может проводиться в форме заочного голосования.

8.16. Порядок созыва внеочередного общего собрания членов Кооператива установлен статьей 36 Федерального закона.

8.17. Сообщение о проведении общего собрания членов Кооператива должно быть сделано не позднее чем за двадцать дней до дня его проведения, сообщение о проведении общего собрания членов Кооператива, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации или ликвидации Кооператива, - не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения. В указанные сроки сообщение в письменной форме о проведении общего собрания членов Кооператива должно быть направлено каждому члену Кооператива заказным письмом по указанному членом Кооператива почтовому адресу или вручено под роспись либо, опубликовано в средствах массовой информации: печатное издание – газета «Белгородская Правда».

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

- 1) полное наименование Кооператива и место его нахождения;
- 2) форма проведения общего собрания членов Кооператива (собрание, заочное голосование);
- 3) дата, место и время проведения общего собрания членов Кооператива, в случае проведения общего собрания членов Кооператива в форме заочного голосования дата окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени для голосования;
- 4) повестка дня общего собрания членов Кооператива;
- 5) порядок ознакомления с информацией или материалами, подлежащими предоставлению членам Кооператива при подготовке общего собрания членов Кооператива, и почтовый адрес, по которому можно ознакомиться с указанными информацией или материалами.

8.19. К информации или материалам, подлежащим предоставлению членам Кооператива при подготовке общего собрания членов Кооператива, относятся годовые отчеты Кооператива, заключения ревизора Кооператива по результатам проверки годового отчета Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива, аудиторское заключение, сведения о кандидате (кандидатах) в исполнительные органы Кооператива, правление Кооператива и ревизионную комиссию (ревизоры) Кооператива, проект вносимых в устав Кооператива изменений и дополнений или проект устава Кооператива в новой редакции, проекты внутренних документов Кооператива, проекты решений общего собрания членов Кооператива.

8.20. Указанная информация или материалы должны предоставляться всем членам Кооператива для ознакомления в помещении исполнительного органа Кооператива со дня направления членам Кооператива сообщения о проведении общего собрания членов

Кооператива. Кооператив по требованию члена Кооператива обязан предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Кооперативом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

8.21. Порядок проведения общего собрания установлен статьями 38 - 40 Федерального закона.

8.22. Член Кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Кооператива с нарушением требований Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, устава Кооператива. Такое заявление может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда член Кооператива узнал или должен был узнать о принятом общим собранием членов Кооператива решении.

## 9. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА

9.1. Правление Кооператива осуществляет руководство деятельностью Кооператива в периоды между общими собраниями членов Кооператива.

9.2. Правление Кооператива состоит из 5 (пяти) человек.

9.3. Лица, избранные в состав правления Кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз.

9.4. Члены правления Кооператива избирают из своего состава председателя правления Кооператива.

При решении вопросов на заседании правления Кооператива каждый член правления Кооператива обладает одним голосом.

Председатель правления Кооператива обладает правом решающего голоса в случае равенства голосов членов правления Кооператива при принятии решения.

9.5. К компетенции правления Кооператива относятся следующие вопросы:

- 1) назначение и досрочное прекращение полномочий директора Кооператива;
- 2) определение количественного состава, утверждение персонального состава дирекции Кооператива, утверждение руководителя дирекции;
- 3) созыв и проведение годового общего собрания членов Кооператива и внеочередного общего собрания членов Кооператива, за исключением случая, предусмотренного частью 10 статьи 35 Федерального закона;
- 4) контроль за деятельностью исполнительных органов Кооператива;
- 5) предварительное утверждение форм участия в деятельности Кооператива (Положения о формах участия в деятельности Кооператива);
- 6) утверждение порядка передачи жилого помещения в пользование члену Кооператива после внесения им в течение установленного периода части паевого взноса в соответствии с выбранной формой участия в деятельности Кооператива;
- 7) предварительное утверждение годового отчета Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;
- 8) предварительное утверждение аудиторского заключения;
- 9) утверждение аудитора Кооператива и условий договора с ним, а также принятие решения о расторжении такого договора;
- 10) утверждение оценщика и условий договора с ним, а также принятие решения о расторжении такого договора;
- 11) принятие решений о создании филиалов и об открытии представительств Кооператива;
- 12) одобрение договоров займа и кредитных договоров.
- 13) принятие решения о досрочном прекращении пользования жилым помещением и обращения в органы регистрационного учета с заявлением о снятии пайщика и членов его семьи с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в случаях, указанных в части 1 статьи 10 Федерального закона, иных случаях, предусмотренных жилищным законодательством, а также в случаях, предусмотренных условиями пользования жилым помещением, определенных актом о передаче помещения в пользование и (или)

соглашением между Кооперативом и членом Кооператива об условиях пользования помещением.

14) принятие решения о порядке использования и (или) распоряжения жилым помещением приобретенным Кооперативом по заявлению конкретного пайщика и впоследствии утратившего право на приобретение данного жилого помещения по основаниям предусмотренным настоящим уставом и Федеральным законом.

15) принятие решения об исключении члена Кооператива из Кооператива, за исключением члена правления Кооператива, при соблюдении условий указанных в статье 10 Федерального закона.

16) принятие решений об одобрении сделок, связанных с приобретением или строительством Кооперативом жилых помещений, в том числе путем заключения Кооперативом договоров купли-продажи, договоров купли-продажи будущей недвижимой вещи, договоров участия в долевом строительстве, договоров подряда, договоров инвестирования, договоров купли-продажи земельных участков, договоров аренды (субаренды) земельных участков, предварительных договоров, договоров технического заказчика, иных договоров, связанных с приобретением или строительством Кооперативом жилых помещений, в том числе индивидуальных жилых домов, включая сделки, заключаемые в обеспечение исполнения обязательств третьих лиц либо членов Кооператива перед Кооперативом в связи со строительством Кооперативом индивидуальных жилых домов с оформлением части разрешительной документации непосредственно на члена Кооператива, а также в иных случаях (договоры залога (ипотеки), поручительства и пр.).

17) принятие решения об одобрении сделок связанных с расторжением договоров, ранее заключенных Кооперативом.

18) принятие решения о погашении задолженности члена Кооператива по внесению платы за пользование средствами паевого фонда Кооператива, выделенных на приобретение (строительство) жилого помещения для члена Кооператива за счет паевых взносов данного члена Кооператива.

19) утверждение порядка работы и порядка оформления документов, включая разрешительную документацию, при строительстве Кооперативом жилых помещений для своих членов, в том числе при строительстве индивидуальных жилых домов.

20) прекращение членства в Кооперативе по основаниям:

- исключения члена Кооператива из Кооператива;
- передачи пая другому члену Кооператива или третьему лицу;
- обращения взыскания на пай;

В иных случаях прекращение членства в Кооперативе относится к полномочиям дирекции Кооператива.

21) иные вопросы, не входящие в компетенцию общего собрания членов Кооператива.

9.6. 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.

9.7. 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. Решения правления Кооператива принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом Кооператива. Решения, принятые правлением, оформляются в виде протоколов заседаний правления Кооператива. Протоколы заседаний правления Кооператива подписываются председателем правления Кооператива и секретарем заседания правления Кооператива.

9.8. Член Кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое правлением Кооператива с нарушением требований Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, устава или утвержденных общим собранием членов Кооператива внутренних документов Кооператива, в течение шести месяцев со дня принятия такого решения.

9.9. Справки, выдаваемые правлением Кооператива, подписываются председателем правления Кооператива.

9.10. Срок полномочий правления Кооператива истекает в день проведения годового общего собрания членов Кооператива. Полномочия членов правления Кооператива и членов ревизионной комиссии (ревизора) Кооператива могут быть прекращены досрочно решением внеочередного общего собрания членов Кооператива.

## 10. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ КООПЕРАТИВА

10.1. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляет директор (единоличный исполнительный орган) и дирекция (коллегиальный исполнительный орган). Директор и дирекция Кооператива подотчетны правлению Кооператива и общему собранию членов Кооператива. Дирекцией руководит руководитель дирекции, который избирается из числа членов дирекции и утверждается правлением Кооператива.

10.2. 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.

10.3. Директор без доверенности действует от имени Кооператива, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени Кооператива, утверждает штатное расписание, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Кооператива, осуществляет прием на работу с учетом сметы расходов на содержание Кооператива, утвержденной общим собранием членов Кооператива.

10.4. Избрание или назначение Исполнительных органов Кооператива и досрочное прекращение их полномочий осуществляются правлением Кооператива.

10.5. По решению общего собрания членов Кооператива полномочия директора могут быть переданы коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему). Решение о передаче полномочий директора управляющей организации или управляющему принимается общим собранием членов Кооператива только по предложению правления Кооператива. При принятии такого решения членам Кооператива должна быть предоставлена следующая информация:

1) перечень иных Кооперативов и хозяйственных обществ, управление которыми осуществляет данная управляющая организация или данный управляющий;

2) годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность управляющей организации или управляющего за три последних финансовых года или, если управляющая организация или управляющий осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения;

3) устав управляющей организации;

4) проект договора, который предлагается заключить Кооперативу с управляющей организацией или управляющим.

10.6. Исполнительные органы Кооператива осуществляют свою деятельность в соответствии с уставом, решениями общего собрания членов Кооператива и правления Кооператива.

10.7. Договор Кооператива с директором Кооператива, управляющей организацией или управляющим, а также с членами коллегиального исполнительного органа Кооператива от имени Кооператива подписывается председателем правления. Права и обязанности директора Кооператива, управляющей организации или управляющего, членов коллегиального исполнительного органа Кооператива, указанные в договоре, не могут противоречить уставу, решениям общего собрания членов Кооператива и правления Кооператива.

10.8. Срок полномочий исполнительных органов Кооператива, в том числе срок действия договора Кооператива с управляющей организацией или управляющим, составляет 3 (три) года. Продление срока полномочий исполнительных органов Кооператива допускается только на основании решения общего собрания членов Кооператива.

10.9. Общее собрание членов Кооператива в любое время вправе принять решение о досрочном прекращении полномочий исполнительных органов Кооператива.

10.10. Правление Кооператива вправе принять решение о приостановлении полномочий исполнительных органов Кооператива. В этом случае правление Кооператива обязано принять решение об образовании временных исполнительных органов Кооператива и о проведении внеочередного общего собрания членов Кооператива.

10.11. Директор, руководитель управляющей организации или управляющий, а также член дирекции не может быть избран членом правления Кооператива или ревизором Кооператива. Директор, член дирекции Кооператива, руководитель управляющей организации или управляющий может не являться членом Кооператива.

10.12. В случае временного отсутствия директора Кооператива на рабочем месте в связи с нахождением его в отпуске, в командировке, по причине временной нетрудоспособности либо по иным причинам, руководитель дирекции Кооператива вправе без доверенности подписывать заявления необходимые для внесения сведений в Единый государственный реестр юридических лиц о гражданах, подавших заявления о приеме в члены Кооператива, а также выступать по данному вопросу заявителем в уполномоченном Правительством Российской Федерации федеральном органе исполнительной власти (его территориальном органе) (далее - регистрирующий орган), со всеми правами, предоставленными заявителю в соответствии с Федеральным Законом от 08.08.2001 года №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», в том числе с правом представлять в регистрирующий орган непосредственно либо через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг, а также получать от указанного органа (многофункциональных центров) необходимые документы.

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

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

11.2. Срок полномочий ревизора Кооператива составляет 1 (один) год.

11.3. Порядок деятельности ревизора Кооператива определяется решением общего собрания членов Кооператива.

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

## **12. ТРЕБОВАНИЯ К ДОЛЖНОСТНЫМ ЛИЦАМ КООПЕРАТИВА**

12.1. Членом правления Кооператива, директором, членом коллегиального исполнительного органа Кооператива, ревизором Кооператива не может быть:

1) лицо, которое являлось членом правления Кооператива, единоличным исполнительным органом Кооператива, членом коллегиального исполнительного органа Кооператива, ревизором Кооператива на день принятия судом решения о ликвидации этого Кооператива или о применении процедур банкротства к этому Кооперативу, если со дня завершения ликвидации Кооператива или процедур банкротства прошло менее трех лет;

2) лицо, имеющее судимость за преступление в сфере экономики.

12.2. В целях соблюдения требований, предъявляемых к должностным лицам Кооператива, при избрании члена правления Кооператива, директора, члена коллегиального исполнительного органа Кооператива или ревизора Кооператива членам Кооператива относительно кандидатов на указанные должности должна быть предоставлена информация:

1) о лице или группе лиц, выдвинувших данные кандидатуры;

2) о возрасте и об образовании кандидатов;

3) о должностях, занимаемых кандидатами на день их выдвижения и в течение последних пяти лет;

4) о наличии или об отсутствии у кандидатов судимости за преступления в сфере экономики;

12.3. Члены правления Кооператива, директор, члены коллегиального исполнительного органа Кооператива (дирекции), ревизор Кооператива при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей должны действовать в интересах Кооператива, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении Кооператива добросовестно и разумно.

12.4. Должностные лица Кооператива несут ответственность перед Кооперативом за убытки, причиненные Кооперативу их виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами. Указанные лица признаются невиновными, если они приняли все меры для надлежащего исполнения своих обязанностей. Отсутствие вины доказывается должностными лицами Кооператива. Не несет ответственность Должностное лицо Кооператива, которое голосовало против решения, повлекшего за собой причинение Кооперативу убытков, или не принимало участия в голосовании. Обязанность возместить Кооперативу убытки не наступает, если действия (бездействие) должностных лиц, повлекшие за собой причинение Кооперативу убытков, основывались на законном решении общего собрания членов Кооператива.

12.5. В случае, если в соответствии с положениями настоящей статьи ответственность несут несколько должностных лиц Кооператива, их ответственность перед Кооперативом является солидарной.

12.6. Кооператив или члены Кооператива, которые составляют не менее одного процента от общего числа членов Кооператива, вправе обратиться в суд с иском к должностным лицам Кооператива о возмещении убытков, причиненных Кооперативу, в случае, предусмотренном пунктом 12.4.

12.7. Член Кооператива вправе обратиться в суд с иском о возмещении причиненных ему должностными лицами Кооператива убытков вследствие нарушения очередности приобретения жилого помещения, приобретения права на строящееся жилое помещение или очередности строительства жилого помещения.

12.8. Члены правления Кооператива и ревизор Кооператива не получают заработную плату за свою деятельность в указанных органах.

Членам правления Кооператива и ревизору Кооператива в соответствии с решениями, принятыми общим собранием членов Кооператива, могут возмещаться расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в указанных органах.

12.9. Деятельность правления, ревизора, директора Кооператива, коллегиального исполнительного органа Кооператива регламентируется уставом и внутренними документами Кооператива, утвержденными общим собранием членов Кооператива.

### **13. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ КООПЕРАТИВА**

13.1. Кооператив ведет оперативный, статистический и бухгалтерский учет, а также раскрывает информацию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

13.3. Если сумма активов баланса Кооператива не превышает на конец отчетного года шесть миллионов рублей правление вправе принимать решение о проведении аудиторской проверки один раз в два года.

13.4. Принятие решения о проведении аудиторской проверки и выбор аудиторской организации (аудитора) осуществляются правлением Кооператива. При этом выбор аудиторской организации (аудитора) осуществляется на конкурсной основе. Условия договора с аудиторской организацией (аудитором) утверждаются правлением Кооператива.

13.5. Договор с аудиторской организацией (аудитором) заключается от имени Кооператива председателем правления Кооператива или одним из членов правления Кооператива, которые имеют соответствующие полномочия.



13.6. Кооператив не позднее чем через пять дней со дня представления аудиторского заключения аудиторской организацией (аудитором) обязан направить копию аудиторского заключения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков.

13.7. Кооператив обязан обеспечить свободный доступ к ознакомлению со следующей информацией:

1) информация об установленных уставом Кооператива и (или) решениями общего собрания членов Кооператива формах участия в деятельности Кооператива, а также заключения саморегулируемой организации жилищных накопительных Кооперативов об указанных формах участия в случае наличия таких заключений;

2) информация о порядке определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся Кооперативом;

3) утвержденные общим собранием членов Кооператива в предусмотренном настоящим Федеральным законом порядке годовые отчеты Кооператива за три последних финансовых года или, если Кооператив осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения;

4) информация о затратах Кооператива на управление его деятельностью и ее ведение в течение последнего календарного года;

13.8. Кооператив обязан обеспечить свободный доступ членов Кооператива к ознакомлению с информацией:

1) о количестве членов Кооператива;

2) об общем размере паевого фонда Кооператива;

3) об общем размере задолженности перед Кооперативом членов Кооператива;

4) о затратах на обслуживание кредитов, возмещение убытков кредиторам Кооператива, о совокупных выплатах лицам, состоящим с Кооперативом в трудовых отношениях;

13.8. Кооператив обязан предоставлять члену Кооператива сведения:

1) о размере паенакопления этого члена Кооператива;

2) об очередности и о планируемых сроках приобретения или строительства жилого помещения Кооперативом для этого члена Кооператива;

13.9. Кооператив обязан обеспечить свободный доступ членов Кооператива к ознакомлению со следующими документами:

1) устав Кооператива, внесенные в устав Кооператива и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения, документ о государственной регистрации Кооператива;

2) внутренние документы Кооператива;

3) положения о филиалах и представительствах Кооператива;

4) реестр членов Кооператива;

5) документы бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;

6) приходно-расходные сметы, сметы расходов на содержание Кооператива и отчеты об их исполнении;

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

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

9) протоколы общих собраний членов Кооператива, заседаний правления и ревизионной комиссии Кооператива;

10) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов Кооператива или копии таких доверенностей;

11) заключения ревизора Кооператива;

13.10. Кооператив предоставляет членам Кооператива информацию и документы в порядке, установленном статьей 19 Федерального закона.

13.11. За непредставление или нарушение порядка предоставления информации членам Кооператива и соответствующим органам виновные лица несут ответственность перед Кооперативом и(или) членами Кооператива за убытки, причиненные Кооперативу и(или) членам Кооператива их виновными действиями (бездействием). При этом отсутствие вины доказывается должностными лицами Кооператива.

13.12. В случае, если число членов Кооператива превысит пятьсот человек или Кооператив размещает рекламу, Кооператив обязан осуществлять раскрытие информации:

1) об уставе и о внутренних документах, регулирующих деятельность органов Кооператива;

2) о формах участия в деятельности Кооператива, установленных уставом Кооператива или решениями общего собрания членов Кооператива;

3) о порядке определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся Кооперативом;

4) о годовом отчете Кооператива;

5) о существенных фактах в деятельности Кооператива.

Существенными фактами в деятельности Кооператива признаются:

1) созыв годового или внеочередного общего собрания членов Кооператива;

2) решение общего собрания членов Кооператива;

3) избрание или назначение исполнительных органов Кооператива (единоличного исполнительного органа Кооператива, управляющей организации или управляющего, членов коллегиального исполнительного органа Кооператива) с указанием фамилий, имен, отчеств назначенных лиц или полного наименования управляющей организации;

4) досрочное прекращение полномочий единоличного и (или) коллегиального исполнительных органов Кооператива;

5) начало процедуры реорганизации или ликвидации Кооператива;

6) создание и прекращение деятельности филиалов Кооператива или открытие и закрытие представительств Кооператива;

7) выявление убытков, которые превышают сумму, равную пяти процентам паевого фонда Кооператива;

8) возбуждение арбитражным судом в отношении Кооператива дела о принудительной ликвидации, банкротстве и (или) введении одной из процедур банкротства, а также результаты рассмотрения такого дела;

9) выявление существенных ошибок в ранее раскрытом годовом отчете Кооператива, в том числе таких ошибок, связанных с бухгалтерской (финансовой) отчетностью Кооператива;

10) приостановление деятельности Кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений по требованию уполномоченных государственных органов;

11) получение, аннулирование лицензий на осуществление деятельности или приостановление их действия, если Кооперативом в соответствии с Федеральным законом осуществляется деятельность, которая подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом;

12) предъявление Кооперативу иска, удовлетворение которого может существенным образом повлиять на деятельность Кооператива;

13) изменение адреса специального сайта в информационной сети, используемого Кооперативом для раскрытия информации.

Информация об уставе и о внутренних документах, регулирующих деятельность органов Кооператива, о формах участия в деятельности Кооператива, о порядке определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся Кооперативом, раскрывается Кооперативом путем размещения указанной информации на специальном сайте в информационной сети. В случае внесения изменений в указанные документы или принятия их в новой редакции такие документы должны быть размещены на специальном сайте в информационной сети не позднее чем через три дня со дня их вступления в силу.

Информация, содержащаяся в годовом отчете Кооператива, раскрывается Кооперативом путем размещения годового отчета на специальном сайте в информационной сети и должна

соответствовать требованиям статьи 20 Федерального закона. До размещения указанной информации на специальном сайте в информационной сети Кооператив обязан привлечь для ежегодной проверки и подтверждения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудиторскую организацию (аудитора) в порядке, предусмотренном статьей 54 Федерального закона. Годовой отчет Кооператива должен быть доступен на специальном сайте в информационной сети до дня размещения на указанном сайте годового отчета Кооператива за следующий финансовый год.

Раскрытие информации о существенном факте в деятельности Кооператива осуществляется путем размещения сообщения о нем в течение трех дней на специальном сайте в информационной сети и в течение десяти дней в периодическом печатном издании - газете «Белгородская Правда». Текст сообщения о существенном факте в деятельности Кооператива должен быть доступен на специальном сайте в информационной сети в течение шести месяцев со дня его размещения.

13.13. Специальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (сети Интернет), на котором осуществляется раскрытие информации Кооперативом определяется решением правления Кооператива.

#### **14. ОРГАНИЗАЦИЯ, ОПЛАТА И ДИСЦИПЛИНА ТРУДА**

14.1. Все работы в Кооперативе выполняются его членами или работниками на основе гражданско-правовых или трудовых договоров и оплачиваются в порядке и размерах, определяемых правлением Кооператива на основе сметы.

14.2. Продолжительность и распорядок рабочего дня в Кооперативе, порядок предоставления времени отдыха и другие вопросы деятельности работников Кооператива регулируются правилами внутреннего распорядка и действующим законодательством.

14.3. Все работы в Кооперативе осуществляются с соблюдением установленных правил и норм техники безопасности, требований норм экологии и производственной санитарии.

14.4. Поощрение членов Кооператива и работников, состоящих в трудовых отношениях с Кооперативом, производится директором Кооператива в порядке и на условиях, разработанных документами внутреннего распорядка.

#### **15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА**

15.1. Порядок реорганизации Кооператива определен статьей 13 Федерального закона.

15.2. Порядок ликвидации Кооператива определен статьей 14 Федерального закона.

15.3. При ликвидации Кооператива имущество его неделимого фонда разделу не подлежит и расходуется на уставные цели на основании решения общего собрания ликвидируемого потребительского общества.

15.4. Если имущество общего пользования не может быть разделено, то с согласия всех членов Кооператива оно продается с публичных торгов, а вырученная от продажи имущества сумма распределяется между членами Кооператива пропорционально их паевым взносам.

В случае отказа членов Кооператива от продажи оставшаяся после удовлетворения требований кредиторов часть имущества общего пользования остается в долевой собственности членов Кооператива. Доля каждого члена Кооператива пропорциональна размеру его паевого взноса.

15.5. Ликвидация Кооператива считается завершенной, а Кооператив - ликвидированным после внесения записи о ликвидации в Единый государственный реестр юридических лиц.

#### **16. ПАЕВЫЕ ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА**

16.1. Периодические платежи осуществляемые членами Кооператива в счет паевого взноса должны компенсировать затраты Кооператива на осуществление деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение (строительство) жилых помещений.

16.2. Паевой взнос члена Кооператива должен обеспечивать погашение затрат на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения.

Примерная стоимость приобретаемого или строящегося Кооперативом 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. Примерная стоимость жилого помещения согласуется с гражданином, подавшим заявление о приеме в члены Кооператива, и указывается в решении дирекции Кооператива, а также в Графике накопления, подписываемым между Кооперативом и членом Кооператива на период накопления.

После приобретения или строительства Кооперативом для члена Кооператива жилого помещения и оформления его в собственность Кооператива размер паевого взноса уточняется на основании фактической стоимости приобретенного или построенного Кооперативом жилого помещения и указывается в решении дирекции Кооператива, а также в Графике погашения, подписываемым между Кооперативом и членом Кооператива на период погашения.

Порядок определения фактической стоимости жилого помещения определяется Положением о формах участия в деятельности Кооператива, которое утверждается общим собранием членов Кооператива.

Фактическая стоимость жилого помещения, которая определена после его приобретения (строительства) и оформления в собственность Кооператива, может подлежать индексированию (изменению) на величину индексирования платежей в счет паевого взноса (пункт 1) части 3 статьи 27 Федерального закона), а также на величину процентов, начисленных за пользование средствами паевого фонда Кооператива на приобретение (строительство) данного жилого помещения (пункт 2) части 3 статьи 27 Федерального закона), если такое индексирование предусмотрено Положением о формах участия в деятельности Кооператива. Окончательная фактическая стоимость жилого помещения определяется на момент полной выплаты членом Кооператива паевого взноса на основании правил, установленных в настоящем уставе и Положении о формах участия в деятельности Кооператива.

16.3. Паевой взнос члена Кооператива должен обеспечивать погашение также связанных с приобретением или строительством жилого помещения затрат Кооператива на:

- 1) страхование жилого помещения;
- 2) повышение потребительских качеств приобретенного или построенного жилого помещения до уровня, соответствующего требованиям, указанным в заявлении о приеме в члены Кооператива;
- 3) содержание, ремонт жилого помещения, оплату коммунальных услуг (до передачи жилого помещения в пользование члену Кооператива);
- 4) обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения;
- 5) уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей.

Положение о формах участия в деятельности Кооператива может предусматривать иные затраты, понесенные Кооперативом на цели приобретения (строительства) жилых помещений для членов Кооператива, а также порядок возмещения таких затрат Кооперативу членами Кооператива, не в составе периодических платежей в счет паевого взноса.

16.4. Порядок внесения паевого взноса членом Кооператива определяется в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности Кооператива, то есть в соответствии с Положением о формах участия в деятельности Кооператива.

16.5. Договор о паевом взносе, Графики накопления и погашения.

16.5.1. В силу части 5 статьи 6 Федерального закона «О жилищных накопительных Кооперативах», отношения между Кооперативом и его членами **возникают на основании членства** в Кооперативе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, указанного Федерального закона, принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных актов Центрального банка Российской Федерации, устава кооператива, а также в соответствии с решениями органов Кооператива, принятыми в пределах их компетенции. То есть, между Кооперативом и его членами возникают

не договорные (обязательственные), а членские (корпоративные) отношения, к таким отношениям не применяются правила гражданского законодательства о сделках.

16.5.2. Сделки между Кооперативом и его членами, в результате которых устанавливаются, изменяются или прекращаются гражданские права и обязанности (обязательства), связанные с осуществлением деятельности Кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение (строительство) жилых помещений запрещены, в связи с чем Кооператив по данному поводу не может состоять в договорных отношениях со своими членами (часть 6 статьи 6 Федерального закона).

16.5.3. Между Кооперативом и членами Кооператива допускается подписание договора о паевом взносе, который по своему содержанию не является гражданско-правовой сделкой, а является документом, описывающим условия членства и регламентирующим порядок внесения членом Кооператива (пайщиком) паевых и иных взносов (платежей). Подписание такого договора между Кооперативом и его членами не является обязательным.

16.5.4. Согласование и подписание между Кооперативом и членом Кооператива Графика накопления и Графика погашения является обязательным. Указанные Графики определяют порядок, сроки и размер внесения членом Кооператива паевых взносов в периоде накопления и периоде погашения.

В случае индексации (изменения) Кооперативом цен на жилые помещения, индексации периодических платежей членом Кооператива в счет паевого взноса, изменения по заявлению либо с согласия члена Кооператива сроков накопления или погашения, изменения по заявлению либо с согласия члена Кооператива требований к жилому помещению, а также в иных случаях, предусмотренных законом, настоящим уставом, Положением о формах участия в деятельности Кооператива, иными внутренними документами Кооператива, Графики накопления и погашения подлежат изменению (пересчету). Переподписание Графиков накопления и погашения членом Кооператива и Кооперативом требуется в случаях, прямо предусмотренных настоящим уставом, Положением о формах участия в деятельности Кооператива, а также иными внутренними документами Кооператива, но в любом случае обязательно по требованию члена Кооператива. В случае отказа члена Кооператива от переподписания либо исполнения измененного Графика, Кооператив вправе требовать понудить к этому члена Кооператива посредством обращения в суд либо требовать исключения члена из Кооператива в судебном порядке по основанию пункта 1) части 1 статьи 10 Федерального закона.

16.5.5. При уклонении члена Кооператива от подписания (переподписания) Графика накопления или погашения, Кооператив применяет к расчету паевого взноса члена Кооператива и иных взносов (платежей), в том числе к порядку и срокам их уплаты, правила, установленные Федеральным законом, настоящим уставом, Положением о формах участия в деятельности Кооператива, а также иными внутренними документами Кооператива. В частности такой расчет производится в виде распределения всей суммы, подлежащей уплате Кооперативу членом Кооператива, равными ежемесячными платежами на максимальный срок, который возможен согласно условий членства пайщика, определяемых Федеральным законом, настоящим уставом, Положением о формах участия в деятельности Кооператива, а также иными внутренними документами Кооператива, а кроме этого, письменными заявлениями пайщика о вступлении в Кооператив и о приобретении ему жилого помещения. В периоде погашения проценты за пользование средствами, выделенными из паевого фонда Кооператива на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива, начисляются ежемесячно на остаток невнесенной членом Кооператива суммы, которая должна быть внесена в счет паевого взноса.

## **17. УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ (СТРОИТЕЛЬСТВА) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА, ПЕРЕДАЧА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ПОЛЬЗОВАНИЕ И СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНУ КООПЕРАТИВА**

17.1. После накопления членом Кооператива в соответствии с условиями выбранной им формы участия в деятельности Кооператива суммы, достаточной для приобретения (строительства) Кооперативом жилого помещения данному члену Кооператива, такой член

Кооператива направляет Кооперативу письменное заявление на приобретение (строительство) жилого помещения. В таком заявлении члена Кооператива в обязательном порядке указывается примерное местоположение (регион, населённый пункт, район и пр.) планируемого к приобретению (строительству) посредством участия в Кооперативе жилого помещения, а также его площадь, которая для квартир и жилых помещений в многоквартирных жилых домах или общежитиях должна быть определена в порядке, установленном Положением о формах участия в деятельности Кооператива.

17.2. Площадь приобретаемого (строящегося) Кооперативом для члена Кооператива жилого помещения определяется на основании заявления члена Кооператива и включает в себя для квартир и жилых помещений в многоквартирных жилых домах или общежитиях общую площадь жилого помещения, определяемую согласно статьи 15 Жилищного Кодекса РФ, а также площади балконов, лоджий и иных помещений при их наличии, определяемые согласно технической документации и условий договора приобретения жилого помещения на готовое жилье либо проектной документации и условий договора приобретения жилого помещения на строящееся жилье. При этом для строящегося жилья (приобретаемого Кооперативом по договорам инвестирования, договорам участия в долевом строительстве жилья, иным договорам) обязательно условие об уточнении фактической площади жилого помещения (включая все его части (вспомогательные и иные помещения), такие как балконы, лоджии, кладовки, террасы и прочее) после ввода объекта, в котором находится жилое помещение, в эксплуатацию.

На приобретение готового жилья (то есть в объектах введенных в эксплуатацию) Кооператив заключает договоры купли-продажи и прочие договоры.

На приобретение строящегося жилья (то есть в объектах не введенных в эксплуатацию) Кооператив заключает договоры участия в долевом строительстве, инвестиционные договоры и прочие договоры, заключение которых разрешено действующим законодательством.

17.3. Член Кооператива посредством участия в Кооперативе приобретает жилое помещение в части площади помещения на тех условиях, на которых данное помещение приобретает (приобрел, осуществил строительство) Кооператив. Кооператив не вправе увеличить либо уменьшить расчет площади приобретенного (строящегося) для члена Кооператива жилого помещения и обязан при расчете площади жилого помещения, а также в случаях, когда формой участия в деятельности Кооператива предусмотрен пересчет платежей в счет паевого взноса в площадь жилого помещения (квадратные метры) применить для расчета площади жилого помещения те же правила, которые применялись в сделке между Кооперативом и третьим лицом на приобретение (строительство) жилого помещения для члена Кооператива.

Применение понижающих, повышающих либо иных коэффициентов при исчислении площади балконов, лоджий либо иных помещений, входящих в состав жилого помещения, приобретаемого (приобретенного) либо строящегося (построенного) Кооперативом для члена Кооператива и передаваемого Кооперативом данному члену после выплаты последним паевого взноса в полном объеме, допускается только в случае наличия такого условия в договоре между Кооперативом и третьим лицом, по которому Кооператив приобрел (построил) данное жилое помещение для члена Кооператива.

17.4. Передача жилого помещения в пользование члену Кооператива осуществляется после приобретения (строительства) Кооперативом жилого помещения и оформления его в собственность Кооператива при условии внесения членом Кооператива части паевого взноса (паенакопления), достаточной в соответствии с Положением о формах участия в деятельности Кооператива для приобретения (строительства) жилого помещения для члена Кооператива. Перед передачей жилого помещения в пользование члену Кооператива может быть осуществлен ремонт жилого помещения или выполнены работы по повышению потребительских качеств такого помещения (неотделимые улучшения), если это предусмотрено выбранной членом Кооператива формой участия в деятельности Кооператива в соответствии с Положением о формах участия в деятельности Кооператива. Расходы по ремонту жилого помещения или выполнению работ по повышению потребительских качеств (улучшению) включаются в фактическую стоимость жилого помещения в результате чего между

Кооперативом и членом Кооператива подлежит переподписанию График погашения, в случае если он содержит стоимость жилого помещения, несоответствующую по величине вышеуказанной стоимости.

17.5. Решение о передаче жилого помещения в пользование члену Кооператива принимается правлением Кооператива. Плата за пользование жилым помещением с члена Кооператива не взимается.

Выписка из такого решения или его копия выдается члену Кооператива по его требованию в течение одного рабочего дня и заверяется директором либо руководителем дирекции Кооператива.

17.6. Передача жилого помещения в пользование члену Кооператива, вселение в жилое помещение и пользование им осуществляются в соответствии с условиями пользования, определенными актом о передаче помещения в пользование и (или) соглашением между Кооперативом и членом Кооператива об условиях пользования помещением, жилищным законодательством Российской Федерации и осуществляется в порядке, предусмотренном для членов жилищных и жилищно-строительных Кооперативов, если иное не предусмотрено законом.

17.7. При строительстве Кооперативом для своих членов индивидуальных жилых домов по решению правления Кооператива допускается оформление части разрешительной документации, в том числе разрешения на строительство дома, на члена Кооператива, по заявлению которого производится строительство индивидуального жилого дома. При этом допускается строительство дома на земельном участке, принадлежащем на праве собственности либо аренды члену Кооператива, при условии передачи членом Кооператива данного земельного участка в аренду (субаренду) Кооперативу на срок равный сроку погашения членом Кооператива платежей перед Кооперативом по внесению паевого взноса, а также при условии оформления ипотеки (последующей ипотеки) земельного участка, на котором будет производиться (производится) строительство дома в обеспечение уплаты членом Кооператива паевых взносов и иных платежей перед Кооперативом.

Правление Кооператива при строительстве индивидуального жилого дома для члена Кооператива на земельном участке, находящемся в собственности либо аренде данного члена Кооператива, либо при оформлении части разрешительной документации непосредственно на члена Кооператива вправе установить дополнительные требования к способам обеспечения исполнения членом Кооператива своих обязанностей перед Кооперативом.

17.8. При строительстве Кооперативом для своих членов индивидуальных жилых домов за счет паевого фонда Кооператива запрещается строительство нежилых помещений, в том числе гаражей, погребов, подвалов, бань, саун, бассейнов, сараев, подсобных помещений и прочих нежилых помещений, за исключением случаев, если такие помещения конструктивно относятся к зданию индивидуального жилого дома, то есть входят в состав здания дома либо являются встроенно-пристроенными, при этом суммарная площадь таких помещений не должна составлять более 50% остальной площади индивидуального жилого дома.

17.9. Член Кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, приобретают право собственности на это жилое помещение.

Кооператив обязан передать члену Кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение свободным от каких-либо обязательств.

Передача жилого помещения Кооперативом члену Кооператива или другим лицам, имеющим право на пай осуществляется путем подписания передаточного акта по форме, утвержденной правлением Кооператива.

17.10. Кооператив вправе не передавать жилое помещение в пользование члену Кооператива, а также в собственность члена Кооператива до исполнения членом Кооператива своих обязанностей перед Кооперативом, в том числе погашения задолженности по:

- 1) паевому взносу;
- 2) суммам индексации периодических платежей в счет паевого взноса (пункт 1) части 3 статьи 27 Федерального закона), если индексирование таких платежей предусмотрено

выбранной членом Кооператива формой участия в деятельности Кооператива в соответствии с Положением о формах участия в деятельности Кооператива;

3) процентам на паенакопления, направляемые из паевого фонда Кооператива на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива (пункт 2) части 3 статьи 27 Федерального закона), то есть процентам за пользование выделенными из паевого фонда Кооператива денежные средства в виде недостающей суммы к собственному паенакоплению члена Кооператива в целях оплаты приобретаемого (строящегося) для члена Кооператива жилого помещения;

4) иным взносам (вступительный членский взнос, членские взносы, дополнительные взносы);

5) возмещению затрат Кооператива на:

- страхование жилого помещения;
- повышение потребительских качеств приобретенного или построенного жилого помещения до уровня, соответствующего требованиям, указанным в заявлении о приеме в члены Кооператива, в том числе затрат на ремонтные работы и работы по производству неотделимых улучшений жилого помещения;
- содержание, ремонт жилого помещения, оплату коммунальных услуг, капитальный ремонт многоквартирного жилого дома (в котором находится жилое помещение);
- обслуживание и погашение привлеченных кредитов (займов) на приобретение или строительство жилого помещения;
- уплату Кооперативом налогов, сборов и иных обязательных платежей;
- уплату государственной пошлины при регистрации жилого помещения в собственность Кооператива, а затем в собственность члена Кооператива, если это предусмотрено выбранной членом Кооператива формой участия в деятельности Кооператива в соответствии с Положением о формах участия в деятельности Кооператива;
- риэлтерские (агентские), юридические услуги, прочие услуги, связанные с поиском (подбором) жилого помещения, соответствующего параметрам (характеристикам), указанным членом Кооператива, в том числе связанные с сопровождением сделок по приобретению (строительству) жилого помещения и понесенные Кооперативом в оплату услуг третьих лиц, если это предусмотрено выбранной членом Кооператива формой участия в деятельности Кооператива в соответствии с Положением о формах участия в деятельности Кооператива;
- затраты по оплате Кооперативом стоимости земельного участка (при его приобретении Кооперативом), а также по оплате арендной платы по договорам аренды (субаренды) земельных участков, в случае строительства жилого помещения либо индивидуального жилого дома для члена Кооператива, если это предусмотрено выбранной членом Кооператива формой участия в деятельности Кооператива в соответствии с Положением о формах участия в деятельности Кооператива;
- другие затраты, связанные с приобретением или строительством жилого помещения для члена Кооператива, если это предусмотрено выбранной членом Кооператива формой участия в деятельности Кооператива в соответствии с Положением о формах участия в деятельности Кооператива;

б) уплате неустойки, иных штрафных санкций, предусмотренных Федеральным законом, настоящим уставом, Положением о формах участия в деятельности Кооператива, иными внутренними документами Кооператива, принятыми в соответствии с Федеральным законом и настоящим уставом.

17.11. Член Кооператива обязан получить письменное согласие Кооператива в виде решения Правления Кооператива на производство любых ремонтных работ жилого помещения, переданного ему в пользование, а также устройство любых неотделимых улучшений помещения, за исключением случаев текущего, косметического ремонта и улучшений, отделимых без вреда имуществу помещения. Согласованию подлежат содержание, объем, результат работ, исполнитель работ, а также стоимость и сроки производства работ.

По общему правилу неотделимые улучшения жилого помещения, произведенные членом Кооператива без предварительного либо последующего согласования с Кооперативом, не



возмещаются и переходят в собственность Кооператива, а после выплаты членом Кооператива паевого взноса в полном размере в собственность члена Кооператива. Несогласованные неотделимые улучшения не увеличивают и не уменьшают фактическую стоимость жилого помещения. Согласованные неотделимые улучшения изменяют фактическую стоимость жилого помещения на согласованный в письменном виде между членом Кооператива и Кооперативом размер, при этом изменение фактической стоимости жилого помещения не должно влечь увеличение платежей члена Кооператива, подлежащих уплате в счет паевого взноса.

В случае выхода члена Кооператива из Кооператива несогласованные неотделимые улучшения не возмещаются, согласованные неотделимые улучшения возмещаются в порядке, предусмотренном для выплаты действительной стоимости пая в составе этой стоимости.

Кооператив вправе взыскать с члена Кооператива убытки, вызванные производством членом Кооператива ухудшающих изменений состояния жилого помещения, переданного ему в пользование, то есть изменений, ухудшающие качество, потребительские свойства жилого помещения и влекущие затраты Кооператива на их исправление (устранение), если такие изменения (работы) произведенные без письменного согласия Кооператива.

Понятия «отделимые улучшения» и «неотделимые улучшения» применяются в смысле, в котором они применяются в гражданском законодательстве и правоприменительной практике об аренде недвижимого имущества.