

**Устав
Жилищно-строительного кооператива «Твой Первый Дом»**

1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив "Твой Первый Дом" создан в соответствии с решением собрания учредителей ЖСК "Твой Первый Дом" от 11.01.2011 г., протокол N 1.

1.2. Настоящий Устав ЖСК "Твой Первый Дом" утвержден решением собрания учредителей ЖСК "Твой Первый Дом" от 11.01.2011 г., Протокол N 1 от 11.01.2011 г.

1.3. Учредителями Кооператива являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Сигма» (Место нахождения: 193230, г. Санкт - Петербург, ул. Крыленко, д.1, ОГРН: 1037825017867, ИНН 7811014423, КПП 783601001)

- Общество с ограниченной ответственностью «Волна СПб», (Место нахождения: 191036, Санкт-Петербург, ул. Гончарная, д. 9, лит. А, ОГРН 1057811900520, ИНН 7842319190, КПП 784201001)

- Кузнецов Евгений Владимирович, 28.01.1954 года рождения, уроженец г. Ленинград, (паспорт серии 40 03 № 556923 выдан 75 отделом милиции Невского района Санкт-Петербурга 04.03.2003 г.; проживает по адресу: 193230, Санкт-Петербург, ул. Крыленко, д. 45 корп. 1 кв. 12)

- Белокрылов Дмитрий Викторович, 21.03.1981 года рождения, уроженец с. Сертолово, Всеволожского р-на, Ленинградской обл., (паспорт серии 40 03 № 305584 выдан 26 отделом милиции Красногвардейского района Санкт-Петербурга 30.11.2002 года, проживает по адресу: 195043, Санкт-Петербург, Рябовское шоссе, д. 119, корп. 4, кв. 72)

- Кузнецов Владимир Евгеньевич, 21.02.1980 года рождения, уроженец г. Ленинград, (паспорт серии 40 04 № 870211 выдан 13 отделом милиции Красногвардейского района Санкт-Петербурга 04.11.2003 года, проживает по адресу: 195298, Санкт-Петербург, проспект Наставников, д. 31, корп. 2, кв. 106)

1.4. Полное наименование на русском языке - Жилищно-строительный кооператив "Твой Первый Дом".

1.5. Сокращенное наименование на русском языке - ЖСК "Твой Первый Дом".

1.6. Место нахождения ЖСК "Твой Первый Дом": 188661, Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, ул. Школьная, д.2.

1.7. Жилищно-строительный кооператив "Твой Первый Дом", (далее ЖСК) является некоммерческой организацией - потребительским кооперативом, организован для удовлетворения потребностей физических юридических лиц - членов ЖСК в жилой и иной недвижимости путем строительства, объединения его членами имущественных паевых взносов для последующего инвестирования в строительство, приобретения на первичном и вторичном рынке жилой и иной недвижимости в г. Санкт-Петербурге, деревне Новое Девяткино и других населенных пунктах Ленинградской области, а также для последующей эксплуатации и управления приобретенной недвижимостью.

1.8. ЖСК является юридическим лицом, имеет собственное обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам этим имуществом, вправе от своего имени и в соответствии с Уставом и внутренними положениями ЖСК приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности, нести ответственность, быть истцом и ответчиком в судах. ЖСК имеет самостоятельный баланс, расчетный, валютный и иные счета в банках, собственное наименование и эмблему, печать и штампы со своим наименованием и эмблемой, а также иные атрибуты юридического лица.

1.9. ЖСК имеет право выступать учредителем коммерческих и некоммерческих организаций, участвовать в других потребительских кооперативах, ассоциациях, ЖСК и других объединениях юридических лиц, деятельность которых отвечает целям и задачам деятельности ЖСК. ЖСК имеет право создавать представительства и филиалы.

1.10. ЖСК не ставит своей целью извлечение прибыли. ЖСК вправе осуществлять предпринимательскую деятельность только для достижения уставных целей, ради которых создан ЖСК, и соответствующую этим целям. Доходы, полученные ЖСК от предпринимательской деятельности, осуществляемой ЖСК в соответствии с законом и уставом, используются только на цели его деятельности, предусмотренные настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами ЖСК, за исключением случаев ликвидации.

1.11. ЖСК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ЖСК не отвечает по обязательствам своих членов. Обращение взыскания на имущество ЖСК по обязательствам его членов не допускается. Ответственность пайщиков по обязательствам ЖСК определяется настоящим уставом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.12. Деятельность ЖСК регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами, регламентирующими деятельность потребительских кооперативов, уставом ЖСК, внутренними положениями ЖСК и решениями органов управления ЖСК, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом ЖСК.

1.13. На основании устава ЖСК, внутренних положений ЖСК и решений своих органов ЖСК и члены ЖСК имеют гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его уставе, и несут связанные с этой деятельностью обязанности, реализация и исполнение которых является уставной деятельностью ЖСК и составляет основу членства в ЖСК.

1.14. ЖСК осуществляет свою деятельность на основе следующих принципов:

- добровольности вступления в ЖСК и выхода из него;
- обязательности уплаты паевых, вступительных, членских, целевых (дополнительных) взносов, установленных в соответствии с Уставом и внутренними положениями ЖСК;
- создания эффективной системы внутреннего контроля и доступности информации о деятельности ЖСК для всех участников;
- равенства пайщиков в осуществлении деятельности ЖСК.

1.15. Членами ЖСК могут быть физические и юридические лица, уплатившие вступительные и выплачивающие паевые и членские взносы, выполняющие требования, установленные настоящим Уставом.

2. Цели и предмет деятельности ЖСК

2.1. Целями деятельности ЖСК как добровольного объединения граждан и юридических лиц на основе членства являются удовлетворение потребностей участников в улучшении жилищных условий и приобретении недвижимого имущества, а также управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме, осуществляемые путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

2.2. Предметом уставной деятельности ЖСК является:

- участие в строительстве и инвестирование строительства (включая долевое участие в строительстве), участие в жилищно-строительных (жилищных) кооперативах, а также иные способы создания и приобретения недвижимого имущества в собственности членами ЖСК;
- предоставление жилья в безвозмездное пользование (ссуду) членам кооператива до момента полной выплаты ими паевого взноса за недвижимое имущество с правом последующего получения недвижимого имущества в собственность в соответствии с уставом ЖСК и действующим законодательством (п. 4 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.3. Основными задачами деятельности ЖСК являются:

- осуществление в интересах членов ЖСК различных видов хозяйственной деятельности, не противоречащих настоящему Уставу и не запрещенных действующим законодательством;
- обеспечение реализации прав членов ЖСК по владению, пользованию и распоряжению общей совместной собственностью;
- объединение усилий и денежных средств членов ЖСК для создания и развития инфраструктуры ЖСК, в частности, для решения вопросов энергоснабжения, водоснабжения, газоснабжения и т.п.;
- защита законных прав и интересов членов ЖСК;
- представление общих интересов членов ЖСК в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и перед третьими лицами;
- организация и выполнение строительства, реконструкции, капитального и текущего ремонта, а также эксплуатации объектов общей совместной собственности членов ЖСК;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества ЖСК;
- обеспечение выполнения членами ЖСК правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;
- взыскание убытков, причиненных ЖСК, с лиц, виновных в их причинении.

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

- получать в установленном порядке в собственность или аренду земельные участки на отведенных территориях для строительства жилья и выступать заказчиком по разработке проектно-планировочной документации и строительству объектов недвижимости;

- обеспечивать своевременное поступление от членов ЖСК взносов, предназначенных для покрытия расходов по эксплуатации, содержанию и ремонту недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности членов ЖСК, устанавливать меры гражданско-правовой ответственности членов ЖСК за нарушение условий паенакопления и внесения целевых (вступительных, членских) взносов;

- распоряжаться взносами членов ЖСК и заемными средствами, расходуемыми на содержание и ремонт недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности членов ЖСК, на строительство и реконструкцию, погашение задолженности по кредитам, оплату труда работников ЖСК, а также доходами от хозяйственной деятельности, которая осуществляется только в соответствии с целями и предметом деятельности ЖСК, предусмотренными настоящим Уставом в интересах ЖСК;

- определять порядок возврата паенакоплений членам ЖСК при нарушении условий паенакопления и осуществлять возврат паенакоплений в установленном порядке;

- выступать заказчиком коммунальных услуг и заключать договоры с соответствующими предприятиями и организациями на оказание этих услуг;

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

- образовывать товарищества собственников жилья во вновь создаваемом кондоминиуме, обеспечивать управление кондоминиумами и получать полномочия на управление кондоминиумами от товариществ собственников жилья;

- передавать в установленном порядке на баланс соответствующих предприятий коммунального хозяйства и связи сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газовую сеть и оборудование, а также телефонные кабельные линии для обслуживания этими предприятиями;

- сдавать в аренду принадлежащие ЖСК имущество;

- свободно распространять информацию о своей деятельности, в том числе и путем размещения рекламы;

- представлять интересы своих членов в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления и их должностными лицами, государственными и муниципальными организациями и должностными лицами этих организаций, арбитражными, третейскими судами, судами общей юрисдикции, общественными объединениями, коммерческими и некоммерческими организациями;

- принимать в качестве имущественных вступительных и паевых взносов, части имущественных паевых взносов жилую и (или) иную недвижимость, права на жилую и (или) иную недвижимость, денежные средства, иное имущество, в том числе имущественные права;

- использовать в порядке, установленном действующим законодательством, средства государственного и муниципального целевого финансирования, а также средства общественных и иных организаций и объединений, иных лиц;

- приобретать для членов ЖСК жилую и (или) иную недвижимость, права на жилую и (или) нежилую недвижимость в сроки и на условиях, определенных гражданско-правовыми договорами между ЖСК и членами ЖСК;

- выступать в качестве заказчика или заказчика-застройщика, инвестора и (или) иного участника инвестиционной деятельности в строительстве жилой и (или) иной недвижимости;

- в целях строительства и (или) инвестирования строительства отдельных жилых домов или осуществления отдельных жилищных программ устанавливать один, два и более накопительных планов, каждый из которых представляет собой совокупность сходных существенных условий приобретения членом ЖСК жилой или иной недвижимости или участия в отдельной жилищной программе ЖСК;

- иметь в собственности служебную, жилую площадь и использовать ее для размещения подразделений ремонтных и (или) жилищно-эксплуатационных предприятий или организаций, созданных для этих целей ЖСК, а также для снижения расходов на строительство и (или) приобретение жилой и (или) нежилой недвижимости и уменьшения паевых взносов членов ЖСК;

- использовать часть построенной жилой и нежилой площади для компенсации затрат и снижения стоимости приобретения жилой и (или) нежилой недвижимости для членов ЖСК;
- участвовать в работе Государственной комиссии по приемке в эксплуатацию построенной жилой и (или) нежилой недвижимости;
- осуществлять любые мероприятия и заключать любые сделки, направленные на обеспечение потребностей членов ЖСК в жилой и (или) иной недвижимости, в том числе сделки с кредитными, страховыми, риэлтерскими, девелоперскими, оценочными и иными организациями профессиональных участников рынка недвижимости;
- в необходимых случаях осуществлять оценку жилой и (или) иной недвижимости, прав на жилую и (или) иную недвижимость;
- осуществлять постановку жилой и (или) иной недвижимости, приобретенной для члена ЖСК, на баланс ЖСК, передачу жилой и (или) иной недвижимости в собственность члену ЖСК после полного исполнения обязательства по внесению паевых взносов этим членом ЖСК;
- при необходимости заключать с членами ЖСК договоры залога, поручительства, гарантии, иных способов обеспечения обязательств для содействия в получении членами ЖСК жилой и (или) иной недвижимости или денежных средств, необходимых для их приобретения;
- до полной выплаты паевых взносов передавать жилую и (или) иную недвижимость в безвозмездное пользование или на иных законных основаниях членам ЖСК и (или) иным лицам, определяемым в установленном решении правления ЖСК порядке в соответствии с условиями заключенных с членами ЖСК договоров;
- осуществлять страхование жилой и (или) иной недвижимости, прав на жилую и (или) иную недвижимость;
- решать вопрос о постановке членов ЖСК и иных лиц, определяемых в установленном порядке, на регистрационный учет по месту жительства или по месту пребывания (определяется в порядке, предусмотренном правлением ЖСК) в полученную от ЖСК в безвозмездное пользование или на иных законных основаниях жилую недвижимость;
- предоставлять третьим лицам за членов ЖСК необходимые гарантии и поручительства для получения членами ЖСК кредитов и займов при приобретении жилой и (или) иной недвижимости;
- выдавать векселя третьим лицам, совершать любые иные законные сделки с собственными векселями и векселями третьих лиц;
- предоставлять ссуды и (или) займы членам ЖСК;
- создавать и использовать фонд взаимного страхования членов ЖСК, резервный и иные необходимые для обеспечения деятельности ЖСК фонды;
- в соответствии с действующим законодательством открывать филиалы и представительства ЖСК, вступать в союзы и ассоциации, участвовать в деятельности некоммерческих организаций и иных организаций;
- обжаловать в установленном действующим законодательством порядке акты государственных органов, органов местного самоуправления, органов судебной власти, затрагивающие интересы ЖСК и его членов;
- организовывать сохранность незавершенных строительством объектов недвижимости, жилых домов;
- осуществлять иные действия, направленные на реализацию целей ЖСК и обеспечение его деятельности.

2.5. Деятельность, требующую специальных разрешений или лицензий, ЖСК может осуществлять только на основании соответствующих разрешений или лицензий.

3. Управление ЖСК

3.1. Органами управления ЖСК являются общее собрание ЖСК, правление ЖСК, председатель правления ЖСК, и ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК.

Высшим органом управления ЖСК является общее собрание членов ЖСК.

Коллегиальным исполнительным органом ЖСК является правление ЖСК.

Единоличным исполнительным органом ЖСК является председатель правления ЖСК.

Контрольно-ревизионным органом ЖСК является ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК.

3.2. Общее собрание членов ЖСК.

3.2.1. Общее собрание членов ЖСК полномочно осуществлять полномочия отнесенные к исключительной компетенции общего собрания ЖСК, и иные вопросы касающиеся

деятельности ЖСК.

3.2.2. К исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК относятся:

- принятие устава ЖСК, внесение в него изменений и дополнений;
- избрание правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК и прекращение их полномочий, заслушивание отчетов об их деятельности;
- прием и прекращение членства в ЖСК;
- решение вопросов о создании союзов, вступлении в союзы и выходе из них;
- утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов;
- порядок распределения между пайщиками доходов от предпринимательской деятельности ЖСК;
- порядок покрытия убытков, понесенных ЖСК;
- определение видов, размеров и условий формирования фондов ЖСК;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации ЖСК, назначении ликвидационной комиссии и утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

3.2.3. Общее собрание членов ЖСК является правомочным, если на нем присутствует более 50 процентов членов ЖСК или их представители. При отсутствии кворума годового общего собрания членов ЖСК, не позднее чем через 45 дней, должно быть проведено повторное общее собрание членов ЖСК с той же повесткой дня.

3.2.4. Общее собрание членов ЖСК правомочно принимать для рассмотрения любой относящийся к деятельности ЖСК вопрос и выносить решение по этому вопросу, если он внесен по инициативе правления ЖСК, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК, председателя ЖСК или по требованию членов ЖСК, составляющих не менее десяти процентов от общего числа членов ЖСК.

3.2.5. Решение по вопросам об утверждении устава ЖСК, внесении в него изменений и дополнений или утверждении устава в новой редакции; об утверждении положения о порядке формирования паевого фонда ЖСК и его использования кооперативом; положения о правлении ЖСК; положения о ревизионной комиссии (Ревизоре); о реорганизации или ликвидации ЖСК; а также назначении, правления ЖСК и прекращении полномочий членов правления, о назначении и прекращении полномочий ревизионной комиссии ЖСК (Ревизора), ликвидационной комиссии и утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимается общим собранием ЖСК квалифицированным большинством не менее чем в 3/4 голосов.

Решения по иным вопросам принимаются простым большинством голосов.

При этом каждый член ЖСК обладает количеством голосов равным количеству вносимых им паев.

3.2.6. Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов ЖСК с нарушением требований гражданского, жилищного законодательства, законодательства о потребительской кооперации, а также иных нормативных правовых актов РФ, устава ЖСК.

3.2.7. Решения общего собрания обязательны для всех членов и органов ЖСК. Решение общего собрания членов ЖСК может быть пересмотрено общим собранием членов ЖСК.

Решения общего собрания членов ЖСК оформляются протоколом. Протокол общего собрания членов ЖСК подписывается председателем и секретарем общего собрания членов ЖСК. Председателем общего собрания членов ЖСК является председатель правления ЖСК, а секретарем общего собрания членов ЖСК является председатель ревизионной комиссии (ревизор).

3.2.8. Порядок и форма созыва и проведения общего собрания членов ЖСК определяется правлением ЖСК с учетом позиции органов (членов) ЖСК по инициативе которых оно проводится, при этом обязательным является включение в повестку вопросов выдвигаемых инициаторами проведения общего собрания членов ЖСК.

3.2.9. Внеочередное общее собрание членов ЖСК проводится по инициативе председателя ЖСК, правления ЖСК, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК или письменному требованию не менее десяти процентов от общего числа членов ЖСК на день предъявления требования о созыве внеочередного собрания.

Созыв внеочередного общего собрания членов ЖСК осуществляется не позднее 45 дней со дня предъявления требования о созыве такого собрания. В решении или требовании о проведении внеочередного общего собрания членов ЖСК должны быть сформулированы вопросы, подлежащие включению в повестку дня.

3.2.10 Решения Общего собрания членов ЖСК могут быть приняты на заочном общем собрании (без совместного присутствия членов Кооператива в одном помещении для обсуждения повестки дня и принятия решения по вопросам, установленным на голосование) путем проведения заочного голосования – при непосредственной передаче в Правление или направлении по почте, в письменной форме решений членов Кооператива по вопросам, поставленным на голосование (опросных листов).

Принявшими участие в Общем собрании членов Кооператива, проводимом в форме

заочного голосования, считаются члены Кооператива, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении члена Кооператива (опросном листе) по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, удостоверяющем личность и документе подтверждающем членство в Кооперативе;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Заочное голосование проводится с использованием опросных листов для голосования, заверенных печатью Кооператива и подписью Председателя Правления, которые хранятся в помещении Правления в течение всего периода времени, отведенного для голосования, до момента составления и подписания протокола общего собрания проведенного в форме заочного голосования.

Заочное голосование проводится в течение не менее 10 дней в соответствии с датами начала и окончания голосования, указанными в сообщении о проведении Общего собрания в форме заочного голосования.

Решение собрания, принятое путем заочного голосования считается действительным, если в голосовании участвовало более 50 % членов Кооператива.

Решение собрания, проводимого в форме заочного голосования, считается принятым, если за него подано простое большинство голосов.

Решение собрания, проводимого в форме заочного голосования, по вопросам требующим принятия квалифицированным большинством и предусмотренным настоящим Уставом считается принятым если за него подано 3/4 голосов.

Подсчет результатов заочного голосования проводится членами Правления в присутствии Ревизора (членов Ревизионной комиссии).

Результаты проведенного заочного голосования оформляются в виде протокола общего собрания проведенного в форме заочного голосования составляемого в день подсчета голосов.

3.3. Правление ЖСК.

3.3.1. Правление – исполнительный орган ЖСК, создаваемый для руководства хозяйственной деятельностью ЖСК, назначаемый общим собранием членов ЖСК и подотчетный общему собранию членов ЖСК. Правление осуществляет руководство ЖСК в периоды между общими собраниями членов ЖСК. Правление ЖСК несет ответственность за его хозяйственную деятельность. Распределение обязанностей между членами ЖСК осуществляется правлением ЖСК.

3.3.2. Правление ЖСК состоит из 3 (трех) членов, избираемых из числа членов ЖСК на общем собрании членов ЖСК на срок 5 (пять) лет с момента избрания. Первый состав Правления избирается из числа учредителей ЖСК.

3.3.3. Порядок деятельности правления ЖСК и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и положением.

3.3.4. Правление ЖСК осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя правления ЖСК и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом ЖСК к исключительной компетенции общего собрания членов ЖСК.

3.3.5. Правление ЖСК подотчетно общему собранию членов ЖСК.

3.4. Председатель правления ЖСК:

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

3.4.2. осуществляет руководство текущей деятельностью ЖСК;

3.4.3. обеспечивает выполнение решений общего собрания членов и правления ЖСК;

3.4.4. председатель правления ЖСК избирается правлением ЖСК со сроком полномочий на 1 (один) год, определяет компетенцию должностных лиц ЖСК, находящихся в подчинении председателя;

3.4.5. подписывает совместно с бухгалтером ЖСК финансовые документы;

3.4.6. имеет право нанимать на работу и увольнять с работы специалистов, необходимых для обеспечения финансово-хозяйственной деятельности ЖСК, а главного бухгалтера по согласованию с правлением ЖСК;

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

3.4.8. самостоятельно принимает решения о заключении от имени ЖСК различных хозяйственных договоров, а хозяйственных договоров и иных сделок, размер обязательств ЖСК по которым превышает 20 (двадцать) процентов от чистых активов ЖСК с

согласия правления ЖСК;

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

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

3.5. Ревизионная комиссия (Ревизор) ЖСК.

3.5.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) ЖСК контролирует соблюдение устава ЖСК, а также его хозяйственно-финансовую деятельность. Ревизионная комиссия (Ревизор) ЖСК подотчетна общему собранию ЖСК.

3.5.2. Члены ревизионной комиссии (Ревизор) ЖСК избираются из числа членов ЖСК на общем собрании членов ЖСК на срок 5 (пять) лет с момента избрания.

Первый состав ревизионной комиссии (Ревизор) избирается из числа учредителей К о о п е р а т и в а .

3.5.3. Ревизионная комиссия ЖСК (в случае её формирования) избирает из своего состава председателя ревизионной комиссии, со сроком полномочий на 1 (один) год.

3.5.4. Решения ревизионной комиссии (Ревизора) ЖСК рассматриваются и исполняются правлением или председателем ЖСК в течение 30 календарных дней. В случае несогласия ревизионной комиссии (Ревизора) ЖСК с решением правления или председателя ЖСК либо при непринятии решения правлением или председателем ЖСК ревизионная комиссия (Ревизор) передает свое решение на рассмотрение общего собрания членов ЖСК.

3.5.5. Ревизионная комиссия (Ревизор) ЖСК руководствуется в своей работе гражданским, жилищным законодательством, законодательством о потребительской кооперации, иными нормативно-правовыми актами РФ, настоящим Уставом, а также утверждаемым общим собранием членов ЖСК положением о ревизионной комиссии (Ревизоре) ЖСК.

3.6. Члены правления ЖСК, председатель правления ЖСК, члены ревизионной комиссии (Ревизор) ЖСК при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей должны действовать в интересах ЖСК, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении ЖСК добросовестно и разумно.

3.7. Должностные лица ЖСК несут ответственность перед ЖСК за убытки, причиненные ЖСК 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 ЖСК. Не несут ответственности член правления ЖСК, председатель правления ЖСК, член ревизионной комиссии (Ревизор) ЖСК, которые голосовали против решения, повлекшего за собой причинение ЖСК убытков, или не принимали участие в голосовании. Обязанность возместить ЖСК убытки не наступает, если действия (бездействие) должностных лиц, повлекшие за собой причинение кооперативу убытков, основывались на законном решении общего собрания членов ЖСК.

3.8. В случае если привлечению к ответственности подлежат несколько должностных лиц ЖСК, их ответственность перед ЖСК является солидарной.

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

3.10. Решения принятые органами ЖСК действуют с момента их принятия соответствующими органами (должностными лицами) ЖСК, в течении срока на который они были приняты, впредь до их отмены (изменения) решениями тех органов (должностных лиц) ЖСК, которыми они были приняты или до их отмены (изменения) вступившим в законную силу решением суда. Настоящий устав действует с момента его государственной регистрации и до момента государственной регистрации внесения изменений, принятия новой редакции устава, реорганизации или ликвидации кооператива.

4. Имущество ЖСК

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

4.2. Все доходы, полученные ЖСК, подлежат использованию только на цели его

деятельности, предусмотренные настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами ЖСК, за исключением случаев ликвидации.

4.3. ЖСК является собственником имущества, переданного ему в качестве паевых, вступительных, членских, целевых (дополнительных) взносов, целевого финансирования (целевых отчислений), а также созданного и приобретенного им в результате осуществления своей деятельности. ЖСК осуществляет владение, пользование и распоряжение своим имуществом в соответствии с его назначением и только для осуществления уставных целей и задач.

4.4. Имуществом ЖСК являются элементы инженерной инфраструктуры и благоустройства, электрическое, сантехническое, механическое и иное оборудование, обслуживающее более одного члена ЖСК; отдельно стоящие объекты социальной инфраструктуры, связанные в едином комплексе недвижимого имущества ЖСК и служащие его целевому использованию; все участки подъездных путей, пешеходных дорожек, другие места общего пользования, а также все иные материальные средства ЖСК и имущество, необходимое ему для осуществления уставных целей своей деятельности. Указанное в настоящем пункте Устава является неделимым фондом ЖСК.

4.5. За счет паевых взносов членов ЖСК формируется паевой фонд ЖСК. Паевой фонд является делимым фондом. Паевой фонд ЖСК служит для обеспечения уставной деятельности ЖСК. Каждый член ЖСК имеет пай в паевом фонде. Пай члена ЖСК определяет его долю в паевом фонде, соответствующую размеру внесенного паевого взноса. Размер внесенного паевого взноса может изменяться в случае переоценки имущественных долей.

4.6. В ЖСК формируется резервный фонд. Резервный фонд является неделимым. Резервный фонд ЖСК формируется за счет вступительных, членских и целевых взносов членов ЖСК, а также других источников, за исключением паевых взносов членов ЖСК.

4.7. Средства для покрытия затрат и расходов на осуществление уставной деятельности ЖСК в соответствии с утвержденной сметой ЖСК формируются за счет вступительных, членских, целевых (дополнительных) взносов членов ЖСК и целевого финансирования (целевых отчислений). Иные поступления от уставной деятельности ЖСК используются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.8. Порядок учета денежных обязательств членов ЖСК, а также порядок учета внесенных паенакоплений членов ЖСК и перевода денежных средств, имущества и имущественных прав в фактические квадратные метры приобретенного в ЖСК жилья определяется в соответствии с уставом и положением о порядке формирования паевого (резервного и иных) фондов ЖСК и его использования кооперативом и другими внутренними положениями ЖСК.

4.9. Размер и порядок оплаты паевых взносов являются индивидуальными для каждого члена ЖСК, зависят от стоимостных характеристик приобретаемого каждым членом ЖСК объекта недвижимости.

Каждый член ЖСК может иметь несколько паев. Количество паев в ЖСК должно быть равно количеству квартир в строящемся и (или) приобретаемом ЖСК объекте недвижимости. Член ЖСК может разделить свой пай на доли равные количеству изолированных жилых комнат в квартире.

4.10. Решения общего собрания членов ЖСК, в котором имеется хотя бы один член ЖСК, полностью выплативший свой паевой взнос, но не получивший правоустанавливающие документы на жилую и (или) иную недвижимость в строящемся или приобретаемом ЖСК доме и касающиеся вопросов владения, пользования и распоряжения общим имуществом ЖСК, должны приниматься с соблюдением правил, установленных ст. 246, 247 ГК РФ.

5. Членство в ЖСК

5.1. Членами ЖСК могут быть физические и юридические лица, дееспособные граждане, достигшие шестнадцати лет, имеющие потребность в жилье, признающие Устав, внутренние положения и решения органов ЖСК, участвующие в уставной деятельности ЖСК, соблюдающие порядок членства в ЖСК и своевременно уплачивающие паевые, вступительные, членские, целевые (дополнительные) взносы. Прием в члены ЖСК производится на основе свободного волеизъявления кандидата путем подачи письменного заявления в правление ЖСК.

5.2. Прием в члены ЖСК осуществляется решением общего собрания членов ЖСК.

5.3. Физическое или юридическое лицо, имеющее намерение вступить в члены ЖСК (кандидат в члены ЖСК), подает письменное заявление по установленной форме в правление ЖСК. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением ЖСК и утверждено решением общего собрания членов ЖСК.

5.4. Кандидат в члены ЖСК приобретает права и обязанности члена ЖСК в следующем

порядке:

5.4.1. Кандидат в члены ЖСК – физическое лицо приобретает права и обязанности члена ЖСК с момента, когда:

а) правлением от кандидата в члены ЖСК было принято заявление о его приеме в ЖСК, а затем общим собранием членов ЖСК было принято решение о принятии кандидата в члены ЖСК;

б) кандидат уплатил вступительный, а также часть паевого взноса, в размере и в порядке, установленном положением о порядке формирования паевого (резервного и иных) фондов ЖСК и его использования кооперативом,

в) кандидат выразил свое согласие с порядком формирования паевого фонда ЖСК и его использования кооперативом, и это согласие зафиксировано в подписанном кандидатом и председателем ЖСК, скрепленном печатью Соглашении, составленном по форме, утвержденной правлением ЖСК.

5.4.2. Кандидат в члены ЖСК – юридическое лицо приобретает права и обязанности члена ЖСК с момента принятия правлением ЖСК его письменного заявления о намерении вступить в ЖСК и принятия общим собранием членов ЖСК положительного решения по его заявлению, уплаты вступительного, а также первоначального паевого взноса, в размере и в порядке, установленном положением о порядке формирования паевого (резервного и иных) фондов ЖСК и его использования кооперативом, что было зафиксировано в подписанном представителем юридического лица-кандидата и председателем ЖСК и скрепленном печатью Соглашении, по форме, утвержденной правлением ЖСК, удостоверяющим обязательственные права члена ЖСК в отношении ЖСК.

5.4.3. Члены ЖСК, принявшие решение об учреждении ЖСК (учредители ЖСК) приобретают права и обязанности члена ЖСК с момента государственной регистрации ЖСК.

5.5. Конкретный размер имущественных требований члена ЖСК в отношении имущества ЖСК подтверждается надлежащим образом оформленными первичными финансовыми документами ЖСК и Соглашением.

5.6. Лицам, принятым в члены ЖСК и внесшим вступительный, членский и первоначальный паевой взнос, выдаются документы, удостоверяющий членство в ЖСК – Соглашение и выписка из протокола общего собрания. Учет (регистрация) членов ЖСК ведется в реестре членов ЖСК, где указываются необходимые данные о каждом члене ЖСК и его пае, в порядке, устанавливаемом правлением ЖСК.

Член ЖСК желающий внести новый пай и приобрести другую квартиру (иное помещение) в строящемся (приобретаемом) ЖСК доме, принимается в члены ЖСК, как новый член ЖСК в соответствии с процедурой установленной настоящим Уставом. При этом данные о таком члене ЖСК вновь вносятся в реестр членов ЖСК, как о новом члене ЖСК.

5.7. Член ЖСК имеет право:

5.7.1. после полной выплаты паевых взносов и иных платежей, определяемых положением о порядке формирования паевого (резервного и иных) фондов ЖСК и его использования кооперативом, получить правоустанавливающие документы на жилую и (или) иную недвижимость и, в соответствии с действующим законодательством, по своему усмотрению осуществлять правомочия собственника в отношении принадлежащей ему жилой и (или) иной недвижимости;

5.7.2. по своему усмотрению в любое время, с соблюдением положений, установленных настоящим Уставом выйти из членов ЖСК;

5.7.3. до полной выплаты пая и иных платежей, в порядке очередности, определяемой с учетом положения о порядке формирования паевого (резервного и иных) фондов ЖСК и его использования кооперативом, получить от ЖСК жилую и (или) иную недвижимость в безвозмездное пользование или на иных законных основаниях для проживания и (или) пользования вместе с членами семьи в соответствии с условиями заключенного с ЖСК договора;

5.7.4. с разрешения ЖСК встать на регистрационный учет по месту жительства или по месту пребывания (определяется условиями заключенного с ЖСК договора) в полученной от ЖСК в безвозмездное пользование или на иных законных основаниях жилой недвижимости вместе с членами своей семьи;

5.7.5. участвовать в деятельности ЖСК и управлять его делами с соблюдением положений настоящего Устава, избирать и быть избранным в руководящие и контролирующие органы ЖСК;

5.7.6. принимать участие в деятельности общего собрания членов ЖСК с правами голосования равными количеству паев или делегировать свое право голосования иному лицу в порядке, установленном настоящим Уставом и (или) внутренними документами ЖСК;

5.7.7. получать гарантии или поручительства от ЖСК на размер внесенного в ЖСК части паевого взноса в отношениях с третьими лицами по поводу получения кредитов и (или) займов;

5.7.8. при наличии у ЖСК возможности получать от ЖСК ссуду и (или) заем;

5.7.9. после получения в собственность жилой и (или) нежилой

недвижимости, по которой полностью осуществлены расчеты с ЖСК, по заявлению на имя председателя ЖСК, оставаться членом ЖСК с правом совещательного голоса в общем собрании членов ЖСК и при этом, в случае последующего заключения Соглашения на внесение нового пая, вновь приобретать все права и обязанности члена ЖСК, определенные настоящим Уставом;

5.7.10. иметь иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.7.11. Права членов ЖСК – юридических лиц определяются, помимо настоящего Устава, в соответствующем положении.

5.8. Член ЖСК обязан:

5.8.1. соблюдать положения настоящего Устава и принятых на его основе внутренних документов, гражданско-правового договора о приобретении жилой и (или) нежилой недвижимости, заключенного с ЖСК;

5.8.2. выполнять решения органов ЖСК, принятых в пределах соответствующей компетенции;

5.8.3. своевременно и полностью вносить паевые и членские взносы, плату за коммунальные услуги и иные платежи в соответствии с внутренними положениями ЖСК и действующим законодательством РФ;

5.8.4. своевременно и в полном размере внести дополнительный взнос в случаях, предусмотренных п. 6.15. настоящего Устава;

5.8.5. соблюдать правила внутреннего распорядка ЖСК, правила пожарной безопасности, санитарные и экологические нормы;

5.8.6. добросовестно и разумно оказывать содействие председателю правления ЖСК, правлению ЖСК и другим членам ЖСК в осуществлении мероприятий, не выходящих за рамки уставной деятельности; в случае невозможности личного участия в мероприятиях ЖСК, требующих такого участия, уполномочить на совершение необходимых действий дееспособное лицо и выдать ему нотариально удостоверенную доверенность;

5.8.7. в случае принятия решения об одностороннем отказе от исполнения своих обязанностей как члена ЖСК в минимально возможные сроки и в письменной форме уведомить об этом правление ЖСК;

5.8.8. до момента полной оплаты своего паевого взноса за жилую и (или) иную недвижимость и перехода указанной недвижимости в собственность члена ЖСК не совершать никаких сделок в отношении этой недвижимости, в том числе не передавать, не отчуждать и не обременять прямо или косвенно любым возможным способом полученную в пользование от ЖСК недвижимость;

5.8.9. в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств возместить ЖСК все понесенные в связи с этим убытки и расходы;

5.8.10. нести материальную ответственность в установленном порядке за ущерб, причиненный имуществу ЖСК, имуществу иных членов ЖСК.

5.9. Заявление члена ЖСК о выходе из ЖСК должно быть рассмотрено правлением ЖСК в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента регистрации заявления в правлении ЖСК.

Решение о прекращении членства в ЖСК утверждается на общем собрании, не позднее 2 (двух) месяцев в соответствии с решением правления ЖСК, заявлением члена ЖСК о выходе из ЖСК.

5.10. Пай умершего члена ЖСК переходит к его наследникам в установленном законом порядке.

5.11. Член ЖСК может быть исключен из ЖСК по решению общего собрания членов ЖСК в следующих случаях:

5.11.1. при наличии у члена ЖСК просрочки по уплате паевого и (или) членского взноса и (или) дополнительного взноса и (или) иных платежей, установленных положением о порядке формирования паевого (резервного и иных) фондов ЖСК и его использования кооперативом если такая просрочка в отношении одного или нескольких взносов допущена не менее 2-х раз в отношении каждого пая в течении года;

5.11.2. систематического (не менее 2-х раз в течении года) нарушения положений Устава ЖСК;

5.11.3. систематического (не менее 2-х раз в течении года) уклонения от исполнения обязательств, установленных решениями общего собрания членов ЖСК, решениями правления ЖСК;

5.11.4. изменения проектных характеристик, разрушения, порчи жилой и (или) иной недвижимости, предоставленной ЖСК члену ЖСК в пользование до полной оплаты членом ЖСК своего паевого взноса и перехода указанной недвижимости в собственность члена ЖСК;

5.12. Решение общего собрания ЖСК об исключении конкретного члена из ЖСК считается принятым, если за него проголосовало простое большинство голосов.

5.13. Споры членов ЖСК, возникающие по поводу их членства и деятельности

в ЖСК, рассматриваются правлением ЖСК.

5.14. Членство в ЖСК прекращается в следующих случаях:

- 5.14.1. при обстоятельствах, предусмотренных п. 5.11. настоящего Устава;
- 5.14.2. при добровольном выходе члена ЖСК;
- 5.14.3. при ликвидации юридического лица, являющегося членом ЖСК;
- 5.14.4. смерти физического лица, являющегося членом ЖСК;
- 5.14.5. при ликвидации ЖСК;
- 5.14.6. в иных случаях, установленных законодательством РФ.

5.15. В случае прекращения членства в ЖСК, бывшему члену ЖСК или его наследникам (правопреемникам) возвращается внесенный паевой взнос в порядке и в размерах, установленных решением Правления ЖСК и в соответствии с положением о порядке формирования паевого (резервного и иных) фондов ЖСК и его использования кооперативом или решения ликвидационной комиссии, но не позднее 2 (двух) месяцев со дня прекращения членства в ЖСК.

5.16. Если иное не установлено договором (соглашением), заключенным ЖСК и исключенным из него членом, при исключении члена ЖСК из ЖСК договоры, заключенные между исключаемым членом ЖСК и ЖСК, считаются расторгнутыми и утрачивают свою силу со дня исключения члена ЖСК из ЖСК за исключением положений, регламентирующих имущественные отношения ЖСК и исключенного члена ЖСК.

5.17. Лицо, исключенное из ЖСК (или, если это касается юридического лица, лица, проживающие с согласия исключенного из ЖСК юридического лица), подлежит выселению из предоставленной ему ЖСК жилой недвижимости со всеми проживающими там гражданами без предоставления другого жилого помещения. Аналогичный порядок действует и в отношении иной недвижимости, приобретенной ЖСК для исключенного лица.

5.18. Если иное не установлено договором, заключенным ЖСК и выбывшим из него членом, при добровольном выходе члена ЖСК из ЖСК договоры, заключенные между добровольно выходящим членом ЖСК и ЖСК, считаются расторгнутыми и утрачивают свою силу со дня регистрации заявления о добровольном выходе из ЖСК, за исключением положений, регламентирующих имущественные отношения ЖСК и выходящего члена ЖСК.

ЖСК вправе не выплачивать выходящему члену ЖСК внесенные им паевые взносы до момента реализации жилой и (или) иной недвижимости, прав на жилую и (или) иную недвижимость, если таковая жилая и (или) иная недвижимость, права на жилую и (или) иную недвижимость были приобретены ЖСК в интересах добровольно выходящего члена ЖСК.

6. Порядок внесения паевых и иных взносов

6.1. Каждый вновь вступивший член ЖСК определяет параметры (площадь, место расположения и т.д.) жилья, на которое он претендует, и в зависимости от площади и цены жилья вносит первоначальный паевой и иные взносы.

6.2. Вступительный взнос – денежные средства, единовременно внесенные физическим или юридическим лицом для покрытия расходов на образование кооператива и прием в члены кооператива;

Вступительный взнос вносится членами ЖСК в размере определяемом ежегодным очередным общим собранием членов ЖСК, по каждому из вносимых паёв, в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня подачи в правление ЖСК заявления о вступлении в ЖСК.

6.3. Членский взнос – денежные средства, периодически вносимые членом кооператива на покрытие расходов, связанных с осуществлением текущей деятельности кооператива, предусмотренной его уставом, за исключением затрат кооператива по строительству и приобретению жилых помещений;

Членские взносы, в сумме определяемом ежегодным очередным общим собранием членов ЖСК, по каждому из вносимых паёв, вносятся ежегодно, единовременно до 20 (двадцатого) марта текущего года, а первый членский взнос вносится одновременно со вступительным взносом, за полный год, вне зависимости от даты приема в кооператив.

6.4. Паевой взнос – денежные средства, которые вносятся членом кооператива в порядке, в сроки и в размере которые определяется в соответствии с положением и настоящим Уставом. В состав паевого взноса могут включаться доходы, получаемые кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности и распределенные между членами кооператива пропорционально их паям;

Первоначальный паевой взнос и последующие паевые взносы, взносы в резервный и иные фонды ЖСК, вносятся в соответствии с положением о порядке формирования паевого (резервного и иных) фондов ЖСК и его использования кооперативом;

Паевой взнос члена кооператива, кроме стоимости самого строительства, проектных, проектно-изыскательских и подготовительных работ должен обеспечивать также

погашение связанных со строительством жилого помещения затрат кооператива, в том числе

- 1) информационную деятельность ЖСК и рекламу, страхование и охрану имущества;
- 2) повышение потребительских качеств 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 строительство жилого помещения;
- 5) затрат на оформление прав собственности на недвижимое имущество;
- 6) затрат на получения прав аренды, прав собственности на земельный участок, затрат на содержание и обслуживание земельного участка, затрат на выполнение технических условий и внесения платы за присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, телефонной и иным сетям связи, затрат на инвестиционные платежи на развитие социальной и инженерной инфраструктуры муниципального образования, затрат на разработку, согласование, получение разрешительной документации;
- 7) затрат на выплату паевокаплений лицу прекратившему членство в ЖСК;
- 8) штрафов и иных платежей за нарушение нормативно-правовых требований и договорных обязательств;
- 9) уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей;
- 10) затрат на выплату заработной платы работникам ЖСК и иных затрат связанных со строительством (приобретением) кооперативом жилого помещения.

Методология определения размера денежных средств, вносимых членом кооператива в виде паевого взноса, определяется в соответствии с положением о порядке формирования паевого (резервного и иных) фондов ЖСК и его использования кооперативом и Уставом.

Размер паевого взноса вносимого членом кооператива, определяется по следующей методике:

Полный размер паевого взноса равен стоимости жилого помещения, выбранного членом кооператива исходя из его площади. Расчет примерной стоимости жилого помещения на момент подачи заявления о приеме в члены кооператива определяется с учетом средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, аналогичного жилому помещению, указанному в заявлении гражданина о приеме в члены кооператива, размер средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения определяется правлением ЖСК, на дату подачи заявления о вступлении в члены ЖСК.

Примерная стоимость жилого помещения согласуется с кандидатом, подавшим заявление о приеме в члены кооператива, и указывается в решении правления о приеме гражданина в члены кооператива и Соглашении.

После строительства кооперативом для члена кооператива жилого помещения размер паевого взноса уточняется на основании фактической площади и фактической стоимости построенного кооперативом для члена кооператива жилого помещения и указывается в решении правления кооператива, согласованном с членом кооператива.

6.5. После уплаты вступительного, членского и первоначального паевого взносов у члена ЖСК возникает право на паенакопления. Порядок внесения паенакоплений и размер паенакоплений определяются письменным Соглашением ЖСК с членом ЖСК и положением о порядке формирования паевого (резервного и иных) фондов ЖСК и его использования кооперативом. Члены ЖСК имеют право вносить паевые взносы досрочно.

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

6.7. Члены ЖСК и другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос и иные взносы, приобретают право собственности на указанное имущество после государственной регистрации.

6.8. До передачи членам ЖСК права собственности на жилье производится окончательный расчет паевого взноса в соответствии с площадью квартиры и фактической стоимостью квадратных метров предоставленного члену ЖСК жилья. Величина фактической стоимости жилья, определяется с учетом затрат ЖСК на его строительство (приобретение) и текущую деятельность ЖСК, по данным бухгалтерского учета.

6.9. Расчеты по паенакоплениям, внесенным исключенными и выбывшими из ЖСК членами, осуществляются путем цессии имущественных прав, переданных в качестве паевого взноса, в денежной части в срок, согласованный сторонами. В случае исключения члена ЖСК из ЖСК расчеты по внесенному паевому взносу с исключенным членом осуществляются в сумме внесенных средств без учета доли имущества ЖСК, приходившегося на пай исключенного из ЖСК члена.

6.10. В случае исключения члена ЖСК из ЖСК до момента приобретения ЖСК для него жилья, возврат денежной части паевого взноса исключенному из ЖСК члену осуществляется по мере поступления в ЖСК денежных средств, но не более двадцати процентов от суммы поступающих в ЖСК ежемесячных паенакоплений.

6.11. В случае исключения члена ЖСК из ЖСК после приобретения ЖСК для него жилья последнее предлагается к приобретению другим членам ЖСК. В случае отказа других членов ЖСК от предлагаемого жилья решается вопрос о его реализации. Расчеты с исключенным из ЖСК членом осуществляются после получения денежных средств от реализации жилья. В этом случае внесенный паевой взнос возвращается исключенному из ЖСК члену по мере поступления в ЖСК денежных средств, за вычетом расходов, связанных с реализацией и отчуждением жилья.

6.12. В случае добровольного выхода из ЖСК, а также выбытия из ЖСК по основаниям, предусмотренным ст. 5.14 настоящего Устава, расчеты по внесенному паевому взносу осуществляются в сумме внесенных средств с учетом доли имущества ЖСК, приходившегося на пай выбывшего из ЖСК члена. Сумма возвращаемых паевых взносов изменяется только в случае фактически проведенной переоценки имущественных долей и распределения дохода (убытка) на пай членов ЖСК.

6.13. Уплаченные членами ЖСК вступительный, членские взносы и целевые взносы, в том числе средства резервного фонда, а также средства полученные от членов ЖСК в качестве штрафов, пени, неустойки за нарушение имущественных обязательств, используются на организационные и текущие расходы ЖСК и не подлежат возврату при выходе (исключении) из ЖСК.

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

В случае возникновения у ЖСК убытков члены ЖСК обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов в порядке, установленном положением о порядке формирования паевого (резервного и иных) фондов ЖСК и его использования кооперативом.

В случае невнесения членом ЖСК в установленный срок дополнительного взноса, ЖСК вправе произвести вычет дополнительного взноса из суммы ранее внесенного членом ЖСК паевого взноса.

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

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

6.17. В случае нарушения членом ЖСК сроков внесения членских, целевых, паевых и иных взносов, член ЖСК обязан выплатить неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от величины неуплаченного взноса за каждый день просрочки.

7. Реорганизация и ликвидация ЖСК

7.1. В соответствии с ЖК РФ реорганизация ЖСК может быть произведена в форме преобразования в товарищество собственников жилья по решению общего собрания членов ЖСК, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством, - по решению суда.

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

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

7.4. ЖСК может быть ликвидирован:

- по решению общего собрания членов ЖСК;
- по решению суда в случаях осуществления деятельности, запрещенной законом или в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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