

Утвержден  
решением Общего собрания  
Специализированного потребительского кооператива  
по управлению объектами общей инфраструктуры  
**"Истра кантри-3"**  
(протокол № 19/1от 23 декабря 2010 г.)

**У С Т А В**  
специализированного потребительского кооператива  
по управлению объектами общей инфраструктуры  
**"Истра кантри -3"**

**(Новая редакция)**

г. Истра 2011

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Специализированный потребительский кооператив по управлению объектами общей инфраструктуры поселка "Истра кантри-3", расположенного по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, г. Истра, Заводской пер. д.2, именуемый в дальнейшем "Кооператив", создан решением Учредительного собрания "20" мая 2005 года (протокол № 1) как добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива (пайщиков) в приобретении, управлении, обеспечении эксплуатации объектов общей инфраструктуры поселка Истра кантри «КЛАБ», 3-я очередь строительства (далее – «Поселок»).

1.2. Фирменное наименование Кооператива на русском и английском языках:

Полное наименование на русском языке: Специализированный потребительский кооператив по управлению объектами общей инфраструктуры "Истра кантри-3".

Сокращенное наименование на русском языке: Потребительский кооператив "Истра кантри-3".

Полное наименование юридического лица на иностранном языке: Consumers Co-operativ "Istra country-3"

1.3. Кооператив действует на основании Устава, в соответствии с Гражданским кодексом РФ и иными федеральными и местными нормативными правовыми актами. Если какое-либо из положений настоящего Устава является или становится недействительным, то это не является причиной для приостановки действия остальных положений Устава. Недействительное положение должно быть заменено допустимым в правовом отношении.

1.4. Место нахождения Кооператива: индекс 143500, Россия, Московская область, Истринский муниципальный район, г. Истра ул Заводская д. 2.

1.5. Кооператив имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе. От своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Кооператив в установленном порядке вправе открывать счета в банках, находящихся на территории Российской Федерации и за ее пределами.

1.6. Кооператив вправе создавать филиалы и открывать представительства, сведения о которых вносятся в настоящий Устав.

1.7. Кооператив имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место нахождения Кооператива. Печать Кооператива может содержать также его фирменное наименование на любом иностранном языке. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

1.8. Кооператив создается без ограничения срока деятельности.

## 2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

2.1. Предметом деятельности Кооператива является объединение собственников земельных участков (жилых домов и иных объектов недвижимости), расположенных в Поселке для совместного приобретения, управления и обеспечения эксплуатации объектов общей инфраструктуры Истра кантри «КЛАБ», 3-я очередь строительства.

Под объектами общей инфраструктуры понимаются земельные участки, входящие в состав земель общего пользования; инженерные сооружения и коммуникации, в том числе сети газо-, водо-, электроснабжения и канализования, пешеходные и транспортные дороги, ограждения, водоемы, многолетние зеленые насаждения, средства наружного освещения, средства художественного оформления, контейнеры, уборочная и дорожная

техника, инвентарь, а также иное имущество, предназначенное для обслуживания Поселка как единого комплекса, обеспечивающее его существование, развитие и достижение максимального комфорта проживания жителей.

2.2. Целью деятельности Кооператива является привлечение и использование Кооперативом средств физических и юридических лиц - пайщиков Кооператива, а также привлечение иных средств, направляемых на приобретение объектов общей инфраструктуры, управление такими объектами и обеспечение их эксплуатации.

2.3. При осуществлении своей деятельности Кооператив вправе:

- 1) исключительно с согласия Общего собрания привлекать и использовать денежные средства граждан и юридических лиц в целях создания, поддержания и обеспечения функционирования объектов общей инфраструктуры;
- 2) принимать все необходимые меры, требуемые от заботливого собственника для надлежащего содержания и ремонта имущества, находящегося в собственности Кооператива;
- 3) заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию объектов общей инфраструктуры и иного, имущества, принадлежащего Кооперативу; самостоятельно или с привлечением физических и юридических лиц осуществлять обслуживание указанного имущества;
- 4) решать вопросы доступа к объектам общей инфраструктуры;
- 5) исключительно с согласия Общего собрания членов Кооператива отчуждать или иным образом распоряжаться имуществом, находящимся в собственности Кооператива;
- 6) исключительно с согласия Общего собрания членов Кооператива привлекать заемные денежные средства, необходимые для ведения Кооперативом уставной деятельности;
- 7) оказывать членам Кооператива юридическую, консультационную и иную помощь;
- 8) предоставлять другие услуги и выполнять работы, соответствующие целям деятельности кооператива и не противоречащие законодательству Российской Федерации.

2.4. Кооператив обязан:

- 1) выполнять требования действующего законодательства РФ, а также настоящего Устава;
- 2) выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- 3) обеспечивать выполнение всеми пайщиками их бремени по содержанию и ремонту принадлежащего Кооперативу имущества путем правильного исчисления размера и принятия мер по своевременной уплате паевых взносов;
- 4) обеспечивать надлежащее состояние объектов общей инфраструктуры;
- 5) обеспечивать соблюдение интересов пайщиков при установлении условий и порядка пользования объектами общей инфраструктуры;
- 6) пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав Кооператива по владению, пользованию и распоряжению объектами общей инфраструктуры, либо прав членов Кооператива на пользование указанным имуществом.

2.5. Для достижения целей, ради которых создан Кооператив, он вправе заниматься предпринимательской деятельностью. Доходы, полученные Кооперативом от предпринимательской деятельности, осуществляемой Кооперативом в соответствии с законом и настоящим Уставом, распределяются между его членами Кооператива, в том числе путем покрытия за счет такого дохода обязательств пайщиков по уплате членских и иных взносов.

2.6. Имущество Кооператива образуется за счет паевых и других взносов пайщиков; 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.

### 3. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС И ПРАВОМОЧИЯ КООПЕРАТИВА

3.1. Кооператив по законодательству Российской Федерации является юридическим лицом и имеет следующие правомочия:

- осуществлять все виды деятельности, предусмотренные настоящим Уставом Кооператива, и иные, не запрещенные законодательством виды деятельности;

- иметь в собственности, покупать или иным образом приобретать, продавать, закладывать имущество, здания, строения и земельные участки, в том числе переданные ему в виде паевого взноса в паевой фонд Кооператива; осуществлять личные вещные права на них в порядке и на условиях, которые установлены законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации и настоящим Уставом;

- создавать неделимый, резервный и другие фонды Кооператива;

- привлекать заемные средства, а также выдавать денежные займы членам Кооператива;

- заключать различные договоры, а также осуществлять все права, необходимые для достижения целей, предусмотренных Уставом Кооператива;

- обращаться в любые судебные инстанции с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов государственных и иных органов, а также с заявлениями о неправомерности действий должностных лиц, нарушающих права Кооператива;

- осуществлять реорганизацию или ликвидацию Кооператива.

3.2. Кооператив приобретает права юридического лица со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.

3.3. Членство в Кооперативе возникает у граждан и юридических лиц, учредивших его, с момента регистрации Кооператива в установленном порядке.

3.4. Органы государственной власти и управления не вправе вмешиваться в хозяйственно-финансовую деятельность Кооператива, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.5. Кооператив отвечает по своим обязательствам принадлежащим ему имуществом, на которое, согласно действующему законодательству, может быть обращено взыскание, и не отвечает по обязательствам членов (пайщиков) Кооператива. Члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

### 4. ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВЕ

4.1. Отношения между Кооперативом и его пайщиками возникают на основании членства в Кооперативе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации, настоящего Устава, а также в соответствии с решениями органов Кооператива, принятыми в пределах их компетенции.

4.2. Членами Кооператива могут быть граждане и юридические лица, в собственности которых находятся земельные участки, дома, пай, расположенные на территории Поселка, признающие Устав кооператива и внесшие обязательные взносы: вступительный, паевой и т.п.

4.3. Члены Кооператива (пайщики) несут риск убытков, связанных с деятельностью Кооператива, соразмерно своим паям.

4.4. Члены Кооператива несут ответственность перед Кооперативом за нарушение обязательств по внесению обязательных паевых и других взносов. Кооператив вправе требовать с члена Кооператива (пайщика), не исполнившего или ненадлежаще исполнившего обязательства по внесению паевых и других взносов, уплаты неустойки в размере, определяемом Правлением Кооператива, а также полного возмещения причиненных Кооперативу убытков.

4.5. Пайщики имеют право:

- 1) участвовать в управлении Кооперативом и быть избранными в его органы;
- 2) пользоваться всеми услугами, предоставляемыми Кооперативом;
- 3) пользоваться льготами, предусмотренными для пайщиков решениями органов Кооператива, принятыми в пределах их компетенции;
- 4) участвовать в распределении доходов, полученных Кооперативом от осуществляемой им в соответствии с действующим законодательством предпринимательской деятельности;
- 5) получать от органов Кооператива информацию о деятельности Кооператива в порядке и в объеме, которые предусмотрены настоящим Уставом;
- 6) передавать (отчуждать) пай другому пайщику или третьему лицу, которому Кооперативом не может быть отказано в приеме в пайщики;
- 7) завещать пай;
- 8) получить при прекращении членства в Кооперативе действительную стоимость пая **без учета имущества, находящегося в составе неделимого фонда в соответствии с настоящим Уставом;**
- 9) обжаловать в судебном порядке решения органов Кооператива;
- 10) приобретать иные права, предусмотренные настоящим Уставом, решениями органов Кооператива и действующим законодательством.

4.6. Пайщики обязаны:

- 1) соблюдать настоящий Устав, выполнять решения, принятые органами Кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством;
- 2) своевременно вносить членские, дополнительные паевые, целевые и иные взносы в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и решениями, принятыми Общим собраниями пайщиков и Правлением Кооператива в пределах их компетенции;
- 3) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими пайщиками и органами Кооператива;
- 4) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

4.7. На основании заявления члена Кооператива (пайщика) Правление Кооператива в течение **тридцати** рабочих дней выдает ему членскую книжку или другой документ, подтверждающий факт его членства в Кооперативе с указанием размера принадлежащего ему пая. Форма и содержание такого документа устанавливается решением Правления

Кооператива. Указанный документ заверяется подписью Председателя Правления Кооператива и печатью Кооператива.

## 5. ПРИЕМ В ЧЛЕНЫ КООПЕРАТИВА (ПАЙЩИКИ)

5.1. Членами Кооператива могут стать в соответствии с гражданским законодательством лица, заключившие договора купли-продажи пая с ООО «АМТ групп», наследники членов Кооператива, а также лица, к которым в результате дарения, купли-продажи или иных сделок перешли права на земельные участки, расположенные на них строения и пай. К таким членам кооператива переходят права и обязанности бывших владельцев участков и строений.

5.2. Владельцу **одного пая** независимо от его размера в паевом фонде Кооператива принадлежит **один голос** при голосовании на Общем собрании членов Кооператива.

В случае если земельный участок принадлежит на праве общей собственности двум и более владельцам, они все могут стать членами Кооператива, однако на Общем собрании в совокупности они будут иметь один голос.

Если участок, имеющийся на момент принятия настоящей редакции Устава будет физически разделен между владельцами, членом Кооператива может стать владелец каждой из выделенных частей, ставших отдельными земельными участками при принятии соответствующего решения Общим собранием Кооператива.

5.3. Прием гражданина или юридического лица в члены Кооператива осуществляется на основании его заявления в письменной форме в порядке, установленном настоящим Уставом. Членство в Кооперативе возникает на основании решения Правления о внесении соответствующих сведений о лице, подавшем заявление о приеме в члены Кооператива, в Реестр членов-пайщиков Кооператива в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, но не ранее дня внесения указанным лицом вступительного и/или паевого взноса (при наличии обязанности их уплаты).

5.4. Прием в члены Кооператива лица, получившего пай в собственность на основании договора купли-продажи, других договоров, предусматривающих приобретение пая, вследствие принятия пая в наследство или по иным, предусмотренным законодательством основаниям, осуществляется Правлением Кооператива на основании заявления такого лица о приеме в пайщики Кооператива после уплаты вступительного взноса.

При этом Правление Кооператива не вправе отказать в приеме такого лица в пайщики при предоставлении необходимых документов, подтверждающих переход права собственности на пай, уплаты вступительного взноса и при отсутствии задолженности предыдущего и/или текущего владельца пая перед Кооперативом.

5.5. В случае если Правление и/или Общее собрание членов Кооператива примет решение отказать в принятии владельца земельного участка в члены Кооператива, Правление обязано в месячный срок со дня принятия такого решения предложить ему заключить договор о пользовании имуществом общего пользования Кооператива на условиях и в порядке, установленном законодательством, настоящим Уставом и решениями Общего собрания Кооператива. Уплаченные таким лицом вступительные, членские и целевые взносы засчитываются в счет оплаты договора.

5.6. Если лицо, к которому перешло право на земельный участок, не обратилось с заявлением о приеме в члены Кооператива, Правление обязано в месячный срок со дня, когда ему стало известно о переходе права на земельный участок, предложить такому лицу заключить договор о пользовании имуществом общего пользования Кооператива на условиях и в порядке, установленном законодательством, настоящим Уставом и решениями Общего собрания Кооператива.

5.7. Если лицо, которому принадлежал пай в кооперативе отказалось от пая и/или от заключения договора купли-продажи пая, или собственник земельного участка по каким-

либо иным причинам не приобрел (утерял, произвел отчуждение вольно или невольно и т.п.) право на пай, по решению Общего собрания ему может быть предоставлено право приобрести пай, размер которого должен быть определен на Общем собрании.

Если по каким-либо причинам у собственника земельного участка пая не будет, то Правление Кооператива имеет право заключить с ним договор на право пользования объектами инфраструктуры Кооператива. При этом стоимость такого права пользования определяется Правлением индивидуально в соответствии с настоящим Уставом, решениями Общего собрания и Правления Кооператива.

5.8. Если собственник земельного участка не являющийся членом Кооператива откажется заключать договор на условиях Кооператива, то его права пользования объектами общей инфраструктуры Кооператива могут быть ограничены или прекращены.

## 6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЧЛЕНСТВА В КООПЕРАТИВЕ

6.1. Членство в Кооперативе прекращается в случае:

- 1) добровольного выхода из Кооператива;
- 2) исключения члена (пайщика) из Кооператива;
- 3) передачи (отчуждения) пая другому члену Кооператива или третьему лицу;
- 4) смерти члена (пайщика) Кооператива, объявления его умершим в установленном законом порядке;
- 5) обращения взыскания на пай;
- 6) ликвидации Кооператива.

6.2. Прекращение членства в Кооперативе не освобождает члена Кооператива от исполнения обязательств, возникших до момента прекращения его членства, если иное не вытекает из требований действующего законодательства.

6.3. Членство в Кооперативе прекращается со дня внесения соответствующей записи в Реестр членов-пайщиков Кооператива.

6.4. Член Кооператива может быть исключен из Кооператива на основании решения Общего собрания членов Кооператива в случае:

- 1) неоднократного неисполнения обязанностей, установленных настоящим Уставом или органами Кооператива в пределах их компетенции, либо невозможности осуществления Кооперативом своей деятельности или существенного затруднения ее осуществления в результате действий (бездействия) члена (пайщика) Кооператива;
- 2) систематического нарушения порядка внесения членских, паевых, целевых и иных взносов. Под систематическим нарушением порядка внесения паевых и/или других взносов признается нарушение сроков внесения взносов и/или их недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо однократная просрочка внесения паевых и/или других взносов в течение более чем три месяца.

6.5. При прекращении членства в Кооперативе по основаниям, предусмотренным подпунктами 1 и 2 пункта 6.1 настоящего Устава, выбывший пайщик вправе получить действительную стоимость пая, под которой понимается стоимость чистых активов Кооператива, пропорциональная размеру пая. При оценке стоимости чистых активов **не учитывается** стоимость имущества, составляющего неделимый фонд кооператива.

Действительная стоимость пая определяется на день окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в Кооперативе. Кооператив обязан выплатить выбывшему пайщику действительную стоимость пая в течение двух лет со дня окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в Кооперативе.

6.6. Член Кооператива, изъявивший желание о выходе из Кооператива и выплате ему стоимости пая, подает заявление об этом в Правление Кооператива. В заявление он указывает фактический размер пая. Правление Кооператива выносит данное заявление на

Общее собрание членов Кооператива. Общее собрание членов Кооператива принимает решение о выплате стоимости пая.

6.7. Действительная стоимость пая, которая должна быть выплачена Кооперативом выбывшему пайщику, может быть уменьшена на величину задолженности выбывшего пайщика по внесению взносов.

6.8. Член Кооператива считается выбывшим после вынесения соответствующего решения на Общем собрании членов Кооператива.

6.9. Лицам, не состоящим (вышедшим, исключенным) в числе членов Кооператива, равно как и задолжникам по уплате установленных взносов (членских, паевых, целевых, взносов на техническое обслуживание и иных) Кооператив вправе отказать в пользовании сетями, объектами инфраструктуры и другим имуществом Кооператива. Также может быть установлен запрет на въезд(выезд) на территорию и проезд по территории Кооператива любых транспортных средств, принадлежащих и/или находящихся в пользовании названных лиц, за исключением спецтранспорта (машин специальных и аварийных служб).

## 7. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ - ПАЙЩИКОВ КООПЕРАТИВА

7.1. Кооператив ведет Реестр пайщиков Кооператива, в котором содержатся следующие сведения:

для пайщиков - физических лиц:

- 1) фамилия, имя, отчество;
- 2) дата и место рождения;
- 3) гражданство;
- 4) реквизиты документа, удостоверяющего личность: серия и номер документа, дата выдачи документа, наименование органа, выдавшего документ, и код подразделения (если имеется);
- 5) адреса регистрации и фактического проживания, номера контактных телефонов и адреса электронной почты (если имеется);
- 6) сведения о размере принадлежащего пая;

для пайщиков - юридических лиц:

- 1) полное, а также (если имеется) сокращенное наименование;
- 2) идентификационный номер налогоплательщика;
- 3) сведения о государственной регистрации: дата, номер, наименование регистрирующего органа, место регистрации;
- 4) адрес местонахождения и почтовый адрес;
- 5) номера контактных телефонов и факсов;
- 6) сведения о размере принадлежащего пая.

7.2. Основанием для внесения сведений в Реестр членов-пайщиков Кооператива является решение Правления Кооператива.

7.3. Пайщик обязан своевременно информировать Правление Кооператива об изменении сведений, содержащихся в Реестре членов-пайщиков Кооператива. В случае не предоставления пайщиком информации об изменении указанных сведений Кооператив не несет ответственность за причиненные в связи с этим убытки.

## 8. ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА. ПОРЯДОК ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ И ОТЧУЖДЕНИЯ.



## 8.1. Характеристика имущества (собственности) Кооператива:

8.1.1. Имущество Кооператива формируется за счет паевых и иных взносов членов Кооператива, доходов от собственной деятельности, а также иных источников, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.2. Имущество Кооператива образуется из обязательных паевых взносов, дополнительных паевых взносов, вступительных, членских и других взносов членов Кооператива, предусмотренных действующим законодательством, настоящим Уставом; имущества неделимого фонда и других фондов Кооператива.

8.1.3. Для осуществления своей деятельности Кооператив формирует фонды, составляющие имущество Кооператива. Виды фондов, порядок их формирования и использования устанавливаются настоящим Уставом и Общим собранием членов Кооператива.

8.1.4. Владение и пользование общим имуществом Кооператива определяется настоящим Уставом и Общим собранием членов Кооператива.

## 8.2. Характеристика пая и паевого фонда Кооператива:

8.2.1. **Пай** – часть имущества Кооператива, отражающая размер участия члена Кооператива в имуществе Кооператива (паевом фонде) и учитываемая в долевом выражении.

Пай члена Кооператива складывается из его обязательного паевого взноса (первоначального пая) и приращенного пая (дополнительные паевые взносы, доходы от экономической деятельности кооператива и т.п.). Пай члена Кооператива дает право на 1 голос при принятии участия в деятельности Кооператива, независимо от размера пая в паевом фонде Кооператива.

8.2.2. **Паевой фонд** – имущественный фонд Кооператива. Паевой фонд распределяется на паи членов Кооператива без учета неделимого фонда. Неделимый фонд может быть распределен на паи исключительно при ликвидации или реорганизации кооператива по решению Общего собрания членов Кооператива.

8.2.3. **Паевые взносы** - денежные средства и/или имущество, которые вносятся пайщиком в соответствии с настоящим Уставом. В оплату паевого взноса могут быть внесены деньги, ценные бумаги, другие вещи или имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. Денежная оценка имущества, вносимого в качестве оплаты пая, утверждается решением Правления.

8.2.4. В состав паевых взносов могут включаться доходы, полученные Кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности и распределенные между пайщиками пропорционально их паям.

8.2.5. Вступительные, членские, целевые и иные дополнительные взносы не подлежат включению в паевой фонд, а суммы внесенные членами Кооператива в качестве таких взносов денежных средств и/или имущества не изменяют размеры принадлежащих им паев.

## 8.3. Характеристика неделимого фонда Кооператива.

### 8.3.1. Неделимый фонд Кооператива образуют:

- **неделимый имущественный фонд** - объекты инфраструктуры и участки земель общего пользования, которые составляют и/или должны составить общее имущество Кооператива на момент заключения первого договора купли-продажи пая, заключенного на основании предварительного договора купли-продажи пая с ООО «АМТ групп» (ИНН 7715376653, ОГРН 1037715030100) при принятии в члены Кооператива. Перечень объектов, входящих в имущественный неделимый фонд кооператива является неотъемлемым Приложением № 1 к настоящему Уставу;

- **резервный фонд Кооператива.**

8.3.2. **Неделимый имущественный фонд** Кооператива является Кооператива без определения долей, то есть не подлежит разделу на пай членов Кооператива и/или выдаче в натуральной форме или стоимостном эквиваленте при прекращении членства в Кооперативе в период существования Кооператива.

8.3.3. Взыскание по долгам члена Кооператива не может быть обращено на неделимый имущественный фонд Кооператива.

#### 8.4. Резервный фонд Кооператива:

8.4.1. Кооператив в обязательном порядке формирует резервный фонд, который входит в состав неделимого фонда. Размер и сроки формирования резервного фонда определяются Общим собранием членов Кооператива.

8.4.2. Средства резервного фонда могут быть использованы только на покрытие убытков и непредвиденные расходы Кооператива.

8.4.3. При использовании средств резервного фонда на покрытие убытков и покрытие непредвиденных расходов, резервный фонд подлежит пополнению до требуемой величины в порядке, определяемом Общим собранием членов Кооператива.

8.5. Судьба пая должна следовать судьбе соответствующего земельного участка. Отчуждение пая возможно только при условии одновременного отчуждения прав на земельный участок, находящиеся в пользовании (аренде) или в собственности члена Кооператива.

8.5.1. Отчуждение пая частично невозможно без отчуждения соответствующей ему доли земельного участка. Решение по таким вопросам принимается на Общем собрании Кооператива.

8.5.2. Уплаченные вступительные, членские, целевые и другие взносы и пени возврату не подлежат, за исключением дополнительных паевых взносов, решение по которым принимается Общим собранием при установлении условий их внесения в каждом конкретном случае.

8.5.3. Если Общее собрание Кооператива при вынесении решения по сбору дополнительных паевых взносов не приняло решение по порядку их возврата, то считается, что возврат данных дополнительных паевых взносов при выходе из кооператива без его ликвидации или реорганизации не производится.

8.5.4. Члены Кооператива, подготавливая предложение о продаже своего недвижимого имущества, находящегося на территории Поселка, помимо обычных сведений, обязаны предоставлять информацию о Кооперативе, его Уставе, порядке вступления и выхода из Кооператива, наличии или отсутствии задолженности по оплате паевых и других взносов, размере паевых и других взносов, и другие сведения, связанные с членством в Кооперативе, которые должны быть существенными в договоре купли-продажи имущества. Член Кооператива утаивший (скрывший) такую информацию несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.5.5. Члены Кооператива обязаны при отчуждении недвижимого имущества (доли в нем), находящегося на территории Поселка, одновременно отчуждать принадлежащий им пай в Кооперативе новому собственнику. В ином случае, при неисполнении указанного обязательства, за ними сохраняется обязанность по внесению членских, целевых, паевых и иных взносов в полном объеме, а также другие обязанности, вытекающие из членства Кооперативе.

## 9. ПАЕВЫЕ ВЗНОСЫ

9.1. Порядок внесения паевых и других взносов членов Кооператива:

9.1.1. Члены Кооператива вносят вступительные, обязательный паевой, членские, целевые и другие взносы не влекущие увеличение паевого фонда, а также дополнительные паевые взносы на увеличение паевого фонда Кооператива.

9.1.2. Размеры, состав, сроки и порядок внесения паевых и других взносов, не оговоренных настоящим Уставом, определяются Общим собранием.

9.1.3. Размеры дополнительных паевых, членских, целевых и других взносов (за исключением вступительного взноса) должны быть пропорциональны размерам принадлежащим пайщикам паев, если решением Общего собрания членов Кооператива не будет установлено иное.

9.1.4. **Дополнительный паевой взнос** на увеличение обязательного пая формирует паевой фонд Кооператива. Вступительные, членские и целевые взносы расходуются Кооперативом в соответствии с утвержденной сметой.

9.1.5. Неиспользование членом Кооператива, принадлежащего ему недвижимого имущества, находящегося на территории Поселка либо объектов общей инфраструктуры, находящихся в собственности Кооператива, не является основанием для освобождения пайщика полностью или частично от внесения взносов, если иное не будет установлено решением Общего собрания и Правления Кооператива.

9.2. Обязательный паевой взнос и дополнительный паевой взнос:

9.2.1. **Обязательный паевой взнос** - денежный или имущественный взнос члена Кооператива в паевой фонд Кооператива, вносимый в обязательном порядке и дающий право голоса и право на участие в деятельности Кооператива, на пользование его услугами и льготами.

9.2.2. Конкретные условия внесения паевых взносов определяются на основании настоящего Устава и решений Общего собрания Кооператива.

9.2.3. В случае принятия решения Общим собранием Кооператива для увеличения паевого фонда, членами Кооператива вносятся **дополнительные паевые взносы** на увеличение паевого фонда.

9.2.4. Размер дополнительных паевых взносов должен быть пропорционален размеру пая, принадлежащего члену Кооператива, если иное не будет установлено Уставом Кооператива или Общим собранием. Таким образом, внесение дополнительных паевых взносов не приводит к изменению долей членов Кооператива, если не будет Общим собранием принято иное решение.

9.2.5. При принятии решения о внесении дополнительного паевого взноса Общим собранием **должен быть особо оговорен** порядок выплаты суммы дополнительного паевого взноса при выходе пайщиков, которые внесут такой взнос из Кооператива. Если такой порядок не оговаривается на Общем собрании, то принимается, что при выходе из Кооператива без его ликвидации или реорганизации, дополнительный паевой взнос **не выплачивается**.

9.3. Вступительный взнос:

9.3.1. Вступительный взнос устанавливается для покрытия организационных расходов по учреждению Кооператива, регистрации членов Кооператива и других расходов связанных с регистрацией Кооператива как юридического лица и с оформлением документов по принятию членов в Кооператив.

9.3.2. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания Кооператива.

9.3.3. Лицо, не внесшее в установленном порядке вступительный взнос, не признается членом Кооператива.

9.3.4. Для лиц, приобретших право собственности на пай Кооператива в качестве наследников, договоров дарения размер вступительного взноса может быть изменен по решению Общего собрания.

#### 9.4. Членский взнос:

9.4.1. Членский взнос устанавливается для покрытия текущих издержек по содержанию и обслуживанию общего имущества Кооператива и расходов по ведению хозяйственной деятельности Кооператива, для создания резервного фонда, а также оплаты налогов, сборов и иных платежей, установленных действующим законодательством; расходов на зарплату, содержание бухгалтерии и иных расходов, предусмотренных сметой, утвержденной Общим собранием членов Кооператива. Членский взнос вносится до 15-го числа соответствующего месяца.

#### 9.5. Целевой взнос:

9.5.1. При возникновении непредвиденных убытков, издержек и расходов устанавливается целевой взнос.

9.4.2. Размер, порядок и сроки внесения целевых взносов определяются решением Общего собрания Кооператива. Целевые взносы в размере, не превышающем размер ежемесячного членского взноса, могут определяться Правлением Кооператива с предоставлением по запросу членам Кооператива информации об обстоятельствах, в результате которых возникла необходимость в сборе целевых взносов и о размерах убытков

### 10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВОМ

10.1. В Кооперативе создаются следующие органы управления:

- Общее собрание членов Кооператива;
- Правление Кооператива и Председатель Правления Кооператива;
- Ревизионная комиссия (ревизор);
- Директор(Управляющий).

10.2. По решению Общего собрания членов Кооператива Директор(Управляющий) Кооператива может не назначаться. В этом случае предусмотренные настоящим Уставом обязанности Директора(Управляющего) в полном объеме исполняет Председатель Правления.

### 11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

11.1. Высшим органом управления Кооператива является Общее собрание членов Кооператива, которое вправе принимать решения по любым вопросам его деятельности, в том числе отменять или подтверждать решения Правления Кооператива, Председателя Правления и Ревизионной Комиссии.

11.2. Общее собрание членов Кооператива созывается по мере необходимости, но не реже 1 раза в год.

**11.3. Владельцу одного пая независимо от его размера в паевом фонде Кооператива принадлежит один голос при голосовании на Общем собрании членов Кооператива.**

**В случае, если земельный участок принадлежит на праве общей (совместной или долевой) собственности двум и более владельцам, на Общем собрании в совокупности они будут иметь один голос.**

11.4. Член Кооператива вправе участвовать в Общем собрании как лично, так и через своего представителя. Один представитель может представлять нескольких членов Кооператива. Доверенность, выданная представителю члена Кооператива, должна быть нотариально удостоверена.

11.5. 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) определение порядка созыва и проведения Общего собрания членов Кооператива;
- 3) утверждение внутренних документов Кооператива, регулирующих деятельность органов Кооператива;
- 4) принятие решения о реорганизации или ликвидации Кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 5) принятие решений о формировании и об использовании имущества Кооператива, о создании и развитии объектов инфраструктуры, о выплате стоимости пая, а также установление размеров неделимых и других фондов;
- 6) избрание и досрочное прекращение полномочий членов Правления, Председателя Правления, членов Ревизионной комиссии (Ревизора), Директора (Управляющего), а также рассмотрение отчетов об их деятельности;
- 7) утверждение годового отчета Кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Кооператива;
- 8) утверждение приходно-расходных смет, сметы расходов на содержание Кооператива и отчетов об их исполнении;
- 9) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, или передаче иных прав на имущество Кооператива;
- 10) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении зданий, сооружений, других объектов недвижимого имущества;
- 11) введение ограничений на использование, залоге имущества Кооператива;
- 12) исключение члена-пайщика из Кооператива.

11.6. Общее собрание членов Кооператива правомочно принимать для рассмотрения любой, относящийся к деятельности Кооператива вопрос и выносить решение по этому вопросу.

11.7. Общее собрание членов Кооператива правомочно, если на нем присутствуют члены Кооператива или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов членов Кооператива.

11.8. Решения по вопросам, указанным в *подпунктах 1, 4, 5, 9, 10*, пункта 11.5 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Кооператива. Решение по вопросам, указанным в *подпункте 11*, пункта 11.5 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа присутствующих на собрании членов Кооператива или их представителей. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на собрании членов Кооператива или их представителей.

11.9. Решение Общего собрания членов Кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Кооператива, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причин.

11.10. Обязанность по созыву Общего собрания членов Кооператива лежит на Правлении Кооператива и его Председателе.

11.11. Уведомление в письменной форме о созыве Общего собрания членов Кооператива с указанием повестки дня, места и времени проведения данного собрания вывешивается на информационной доске Кооператива или направляется членам Кооператива не позднее 10 дней и не ранее чем за 50 дней до даты проведения Общего собрания органом, осуществляющим созыв данного собрания. Уведомление направляется членам Кооператива, имеющим право голоса. По вопросам повестки дня, объявленной в

нарушение порядка и сроков, которые предусмотрены настоящей статьёй, решения приниматься не могут.

11.12. Общее собрание членов Кооператива ведет Председатель Кооператива и секретарь - член Кооператива. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Кооператива.

11.13. Председатель собрания организует ведение протокола собрания.

11.14. Внеочередное собрание членов Кооператива созывается в следующих случаях:

- 1) по инициативе Председателя Кооператива;
- 2) по инициативе Правления Кооператива;
- 3) по инициативе не менее 1/5 членов Кооператива.

## 12. ПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВА

12.1. Правление осуществляет руководство деятельностью Кооператива в периоды между Общими собраниями членов Кооператива, а также оперативное руководство текущими делами, представляет Кооператив в хозяйственных и иных отношениях и принимает решения по вопросам, которые не отнесены к исключительной компетенции Общего собрания членов Кооператива. Правление Кооператива подотчетно Общему собранию членов Кооператива.

12.2. Количественный состав Правления определяется Общим собранием членов Кооператива прямым тайным голосованием или открытым голосованием из числа членов Кооператива сроком на 2 года в количестве не менее трех человек. Членом Правления может быть только член Кооператива. Лица, избранные в состав Правления, могут переизбираться неограниченное число раз. Правление возглавляет Председатель Правления, избираемый Общим собранием членов Кооператива.

12.3. К компетенции Правления относятся следующие вопросы:

- 1) прием в члены Кооператива;
- 2) ведение Реестра членов-пайщиков Кооператива;
- 3) определение направлений использования дохода от предпринимательской деятельности Кооператива;
- 4) обеспечение надлежащего порядка формирования паевого фонда Кооператива, других специальных фондов, и расходование средств из этих фондов в соответствии с установленными целями;
- 5) руководство деятельностью Директора Кооператива;
- 6) иные предусмотренные настоящим Уставом или решениям Общего собрания пайщиков вопросы.

12.4. Правление Кооператива правомочно принимать решения, если на нем присутствует не менее 2/3 его членов.

12.5. Правление Кооператива решает вопросы, относящиеся к его компетенции, на своих заседаниях. Решения Правления Кооператива принимаются простым большинством голосов от общего числа его членов, при равенстве голосов голос Председателя Правления является решающим.

12.6. Правление Кооператива собирается по мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал.

12.7. Заседание Правления оформляется протоколом, который подписывается всеми присутствующими членами Правления. Протоколы Правления Кооператива хранятся в архиве Кооператива.

12.8. Члены Правления Кооператива несут персональную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих функций перед Общим собранием членов Кооператива.

12.9. При нанесении ущерба Кооперативу или его членам член Правления Кооператива несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 13. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

13.1. Председатель Правления Кооператива осуществляет руководство Правлением Кооператива, организует выполнение требований Устава, решений Общего собрания членов Кооператива, Правления и Ревизионной комиссии Кооператива.

13.2. Председатель Кооператива может решать все вопросы деятельности Кооператива, за исключением отнесенных к компетенции Общего собрания членов Кооператива и Правления Кооператива,

13.3. Председатель Кооператива может избираться неограниченное число раз.

13.4. Досрочное прекращение полномочий Председателя Правления Кооператива возможно только на основании решения Общего собрания членов Кооператива.

13.4.1. Председатель Кооператива может подать в отставку по собственному желанию.

13.5. Председатель Кооператива несет персональную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих функций перед Общим собранием членов Кооператива.

13.6. При нанесении ущерба Кооперативу или его членам Председатель Правления Кооператива несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 14. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) КООПЕРАТИВА

14.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива Общим собранием членов Кооператива избирается Ревизионная комиссия (Ревизор). Количественный состав Ревизионной комиссии и порядок деятельности Ревизионной комиссии (Ревизора) определяется решением Общего собрания членов Кооператива.

### 15. ДИРЕКТОР КООПЕРАТИВА

15.1. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляет Директор. По решению Общего собрания членов Кооператива обязанности Директора, предусмотренные настоящим Уставом, могут быть возложены на Председателя Правления Кооператива.

15.2. К компетенции Директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Кооператива в пределах сметы расходов на содержание Кооператива, утвержденной Общим собранием членов Кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания членов Кооператива и Правления.

15.3. Директор без доверенности действует от имени Кооператива, в том числе:

- 1) представляет интересы Кооператива в отношениях с другими юридическими лицами и гражданами;
- 2) самостоятельно заключает различные сделки от имени Кооператива;
- 3) осуществляет оперативное руководство деятельностью Кооператива;
- 4) организует ведение бухгалтерского и иного учета Кооператива;
- 5) заключает трудовые договоры (контракты), принимает на работу и увольняет работников Кооператива.

15.4. По решению Общего собрания членов Кооператива полномочия Директора могут быть переданы Председателю правления или коммерческой организации (управляющей организации), или индивидуальному предпринимателю (Управляющему),

15.5. Общее собрание членов Кооператива в любое время вправе принять решение о досрочном прекращении полномочий Директора (Управляющего).

15.6. При нанесении ущерба Кооперативу или его членам Директор (Управляющий) несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 16. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОРГАНАМИ КООПЕРАТИВА ИНФОРМАЦИИ ЧЛЕНАМ КООПЕРАТИВА

16.1. Кооператив обеспечивает свободный доступ членов Кооператива к ознакомлению с информацией (рассмотрение запросов членов Кооператива и предоставление информации происходит в порядке и в сроки, соответствующие законодательству РФ о рассмотрении обращения граждан):

- 1) о количестве членов-пайщиков, составе неделимого фонда Кооператива;
- 2) об общем размере паевого фонда Кооператива;
- 3) об общем размере задолженности членов-пайщиков перед Кооперативом;
- 4) о затратах Кооператива на управление его деятельностью и ее ведение в течение последнего календарного года;
- 5) с иной установленной решениями органов Кооператива информацией.

16.2. Кооператив обеспечивает 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) приходно-расходные сметы, сметы расходов на содержание Кооператива и отчеты об их исполнении;
- 3) документы, подтверждающие права Кооператива на имущество, отражаемое на его балансе, а также сведения о стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности Кооператива;
- 4) протоколы Общих собраний членов Кооператива, заседаний Правления;
- 5) заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Кооператива;
- 6) приказы Директора (Управляющего) Кооператива, относящиеся к деятельности кооператива;
- 7) иные документы, предусмотренные законом, настоящим Уставом, решениями органов Кооператива.

16.3. Информация и документы, предусмотренные выше, предоставляются для ознакомления лицам, имеющим право на ознакомление с указанной информацией и документами, в помещении Правления или исполнительного органа Кооператива.

## 17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА

17.1. Прекращение деятельности Кооператива осуществляется в форме реорганизации или ликвидации Кооператива.

17.2. Кооператив может быть **реорганизован** (путем слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в случаях:

- 1) добровольно на Общем собрании членов Кооператива, по решению не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Кооператива;
- 2) по решению суда;
- 3) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

При реорганизации Кооператива вносятся соответствующие изменения в его Устав.



17.3. Реорганизацию Кооператива осуществляет реорганизационная комиссия, назначаемая Общим собранием членов Кооператива. Общее собрание членов Кооператива также определяет срок реорганизации Кооператива.

17.4. При принятии решения о реорганизации Кооператива в случаях, предусмотренных законом, или по решению суда уполномоченный государственный орган определяет сроки реорганизации Кооператива.

17.5. При реорганизации Кооператива (путем слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) его права и обязательства переходят к правопреемникам согласно передаточному акту. При разделении Кооператива его права и обязанности переходят к вновь возникающим юридическим лицам в соответствии с разделительным балансом.

17.6. Передаточный акт и разделительный баланс утверждаются Общим собранием членов Кооператива. Передаточный акт и разделительный баланс готовятся реорганизационной комиссией и должны содержать положения о правопреемственности по всем обязательствам реорганизованного Кооператива в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами.

17.7. Кооператив считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц. При реорганизации Кооператива в форме присоединения к нему другого юридического лица Кооператив считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица.

17.8. Кооператив ликвидируется в случаях:

- 1) добровольно на Общем собрании членов Кооператива по решению не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Кооператива;
- 2) по решению суда;
- 3) признания Кооператива несостоятельным (банкротом);
- 4) иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

17.9. При принятии решения о ликвидации Кооператива Общее собрание членов Кооператива назначает по согласованию с органом, осуществившим государственную регистрацию Кооператива, Ликвидационную комиссию (Ликвидатора). С момента назначения Ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Кооператива. Ликвидационная комиссия от имени Кооператива выступает в суде. По ходатайству Общего собрания членов Кооператива на Правление Кооператива могут быть возложены обязанности по осуществлению ликвидации Кооператива.

17.10. Ликвидационная комиссия (Ликвидатор) принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Кооператива.

17.11. По окончании срока предъявления требований кредиторами Ликвидационная комиссия готовит и представляет на утверждение Общему собранию членов Кооператива промежуточный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого Кооператива, перечень предъявленных кредиторами требований, а также сведения о результатах их рассмотрения.

17.12. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается Общим собранием членов Кооператива или органом, принявшим решение о ликвидации Кооператива, по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию.

17.13. В случае если имущества и средств Кооператива недостаточно для удовлетворения претензий кредиторов, члены Кооператива вносят дополнительные взносы в размерах, предусмотренных Уставом Кооператива. Размеры дополнительных взносов определяются пропорционально обязательному паю.

17.14. После завершения расчетов с кредиторами Ликвидационная комиссия (Ликвидатор) составляет ликвидационный баланс, который утверждается Общим собранием членов Кооператива или органом, принявшим решение о ликвидации Кооператива, по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию.

17.15. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество ликвидируемого Кооператива передается членам Кооператива и распределяется между ними пропорционально их обязательным паям.

17.16. Ликвидация Кооператива считается завершенной, а Кооператив - ликвидированным после внесения записи о ликвидации данного Кооператива в единый государственный реестр юридических лиц, о чём орган, осуществляющий государственную регистрацию, публикует соответствующие сведения в официальном печатном органе.

## 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Настоящий Устав вступает в силу с даты его принятия Общим учредительным собранием граждан и юридических лиц, учреждающих специализированный потребительский кооператив по управлению объектами общей инфраструктуры Поселка.

Подписи

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)