

# Устав ЖК “Бест Вей”

*Шарафутдинова Х.Р.*

**ВЫПИСКА**  
из Единого государственного реестра юридических лиц

02.05.2020

№ ЮЭ9965-20-  
48795040

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

**ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ "БЕСТ ВЕЙ"**

полное наименование юридического лица

ОГРН 1 1 4 7 8 4 7 1 9 0 0 3 9

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 02 » мая 20 20 г.

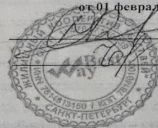
число                      месяц прописью                      год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Наименование</b>		
1	Полное наименование	ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ "БЕСТ ВЕЙ"
2	Сокращенное наименование	ЖК "БЕСТ ВЕЙ"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147847190039 29.05.2014
<b>Адрес (место нахождения)</b>		
4	Почтовый индекс	197349
5	Субъект Российской Федерации	ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
6	Улица (проспект, переулок и т.д.)	ПРОСПЕКТ ИСПЫТАТЕЛЕЙ
7	Дом (владение и т.п.)	ДОМ 39
8	Корпус (строение и т.п.)	ЛИТЕРА А
9	Офис (квартира и т.п.)	ОФИС С-3-8К
10	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6167847066480 06.04.2016
<b>Сведения о регистрации</b>		
11	Способ образования	Создание юридического лица
12	ОГРН	1147847190039
13	Дата регистрации	29.05.2014
14	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147847190039 29.05.2014
<b>Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица</b>		
15	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу
16	Адрес регистрирующего органа	„191124, Санкт-Петербург г.,... Красного Текстильщика ул, д 10-12 лит.О.,
17	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147847190039 29.05.2014

<b>Сведения об учете в налоговом органе</b>		
18	ИНН	7814613150
19	КПП	781401001
20	Дата постановки на учет	29.05.2014
21	Наименование налогового органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №26 по Санкт-Петербургу
22	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	7147847038574 29.05.2014
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации</b>		
23	Регистрационный номер	088004100615
24	Дата регистрации	30.05.2014
25	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Государственное Учреждение Управление Пенсионного фонда РФ по Приморскому району Санкт-Петербурга
26	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	7147847099151 03.06.2014
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации</b>		
27	Регистрационный номер	780704559178121
28	Дата регистрации	31.03.2019
29	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	Филиал №12 Санкт-Петербургского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации
30	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	8197847795830 09.04.2019
<b>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица</b>		
31	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2157848506429 25.02.2015
32	Фамилия	ВАСИЛЕНКО
33	Имя	РОМАН
34	Отчество	ВИКТОРОВИЧ
35	ИНН	781432505378
36	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2157848506429 25.02.2015
37	Должность	ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ
38	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2157848506429 25.02.2015
<b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)</b>		
<b>Сведения об основном виде деятельности</b>		
39	Код и наименование вида деятельности	68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
40	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147847190039 29.05.2014

<b>Сведения о дополнительных видах деятельности</b>		
<b>1</b>		
41	Код и наименование вида деятельности	68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
42	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6157848867709 11.06.2015
<b>2</b>		
43	Код и наименование вида деятельности	68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
44	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6157848867709 11.06.2015
<b>3</b>		
45	Код и наименование вида деятельности	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
46	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6157848867709 11.06.2015
<b>4</b>		
47	Код и наименование вида деятельности	68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
48	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147847190039 29.05.2014
<b>Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц</b>		
<b>1</b>		
49	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1147847190039 29.05.2014
50	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
51	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
52	Наименование документа	Р11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
53	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
54	Наименование документа	ОПИСЬ
55	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
56	Номер документа	2495993200
57	Дата документа	26.05.2014
58	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБ УЧРЕЖДЕНИИ ЮЛ
59	Наименование документа	НОТАРИАЛЬНАЯ ДОВЕРЕННОСТЬ

Удостоверение, выданное жилищного кооператива  
 (ГРН) М 4484 4190033  
 в новой редакции  
 от 27 Фев 2019  
 (ГРН) 3194844660784  
 Межрайонная инспекция ФНС № 15  
 по Санкт-Петербургу



«УТВЕРЖДЕН»  
 Протоколом № 62.18  
 заседания Правления  
 Жилищного кооператива «Бест Вей»  
 от 01 февраля 2019 года

Василенко Р.В.

Чайчук Е.О.

## УСТАВ Жилищного кооператива «Бест Вей»

САНКТ – ПЕТЕРБУРГ

2019 г.

/calculat

/lk/suppc

## Оглавление

Статья 1. Общие положения	3
Статья 2. Основные понятия	3
Статья 3. Наименование ЖК	5
Статья 4. Место нахождения ЖК	5
Статья 5. Цели и задачи ЖК	5
Статья 6. Основные принципы деятельности ЖК	5
Статья 7. Правомочия ЖК	6
Статья 8. Фонды ЖК	7
Статья 9. Порядок вступления в ЖК. Порядок приобретения и утраты статуса члена ЖК и статуса пайщика ЖК. Порядок постановки в очередь подбора и приобретения объектов недвижимости.	7
Статья 10. Порядок перехода пайщика из очереди на этап оформления документов. Порядок приобретения объектов недвижимости и последующей передачи объектов недвижимости во временное владение и пользование пайщиков ЖК	9
Статья 11. Льготы пайщиков ЖК	11
Статья 12. Права и обязанности членов и пайщиков ЖК:	11
Статья 13. Прекращение членства в ЖК. Процедура прекращения членства в ЖК	12
Статья 14. Выплата паенакоплений	13
Статья 15. Порядок формирования, избрания (переизбрания) органов ЖК. Порядок принятия ими решений	13
Статья 16. Источники финансирования деятельности ЖК и формирования имущества ЖК	18
Статья 17. Ответственность ЖК	19
Статья 18. Имущественная ответственность пайщиков ЖК	19
Статья 19. Бухгалтерский учет и финансовая отчетность ЖК	19
Статья 20. Хранение документов ЖК	19
Статья 21. Прекращение деятельности ЖК	20
Статья 22. Эмблема Жилищного кооператива «Бест Вей»	20

 (/calculat  
 (/lk/suppo



## Статья 1. Общие положения

- 1.1. Настоящий устав регулирует деятельность Жилищного кооператива «Бест Вей», именуемого в дальнейшем «ЖК».
- 1.2. Жилищный кооператив создан как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов ЖК в жилье путем объединения членами ЖК паевых взносов.
- 1.3. Деятельность ЖК заключается в приобретении за счет паевых взносов членов ЖК жилых объектов недвижимости (далее - Объекты недвижимости) в целях передачи их в пользование исключительно для проживания, а после внесения в полном размере паевых и иных взносов, предусмотренных настоящим уставом, - в собственность членам ЖК.
- 1.4. Деятельность ЖК регулируется параграфом 6 Главы 4 Гражданского кодекса РФ, разделом V Жилищного кодекса РФ, внутренними регламентами и документами ЖК, принятыми органами ЖК в соответствии с их компетенцией.
- 1.5. Отношения между ЖК и его членами возникают на основании членства в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного Кодекса РФ и принятых в соответствии с ними нормативно-правовых актов Российской Федерации, устава ЖК.
- 1.6. ЖК вправе оказывать своим членам юридическую и консультационную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности ЖК и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги.
- 1.7. ЖК организует свою деятельность во взаимодействии с органами власти, управлениями министерства юстиции, кредитными, финансовыми, страховыми, риэлтерскими, девелоперскими, строительными и оценочными организациями и учреждениями, общественными организациями, международными и зарубежными организациями, а также с другими юридическими и физическими лицами, согласно законодательству Российской Федерации.
- 1.8. ЖК не несет ответственности по обязательствам государства, его органов, организаций, третьих лиц, равно как и государство не отвечает по обязательствам ЖК. Обязательственные правоотношения ЖК с органами власти и местного самоуправления, иными юридическими лицами определяются в гражданско-правовом порядке.
- 1.9. Имущество ЖК формируется за счет паевых взносов пайщиков ЖК, целевых взносов, доходов, полученных от осуществляемой ЖК предпринимательской деятельности, которая служит достижению уставных целей, ради которых ЖК создан, и соответствует этим целям, добровольных пожертвований и иных, не запрещенных законом источников.
- 1.10. ЖК отвечает по своим обязательствам, принадлежащим ему имуществом, на которое, по законодательству Российской Федерации, может быть обращено взыскание.
- 1.11. ЖК не отвечает по обязательствам своих пайщиков.
- 1.12. Ответственность пайщиков по обязательствам ЖК определяется настоящим уставом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## Статья 2. Основные понятия

- 2.1. Официальный интернет-сайт ЖК (далее - «официальный сайт ЖК») - <https://bestwaycoop.com/>.
- 2.2. Личный кабинет (далее - «личный кабинет») - информационный ресурс, который размещен на официальном сайте ЖК в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Доступ к личному кабинету имеют граждане, подавшие заявление о вступлении в члены ЖК, на основании предоставленных им логина и пароля по результатам рассмотрения Правлением ЖК заявления о вступлении в члены ЖК и утверждения решения Общим собранием членов ЖК.
- 2.3. Член ЖК (далее - «член ЖК») - гражданин (физическое лицо), в отношении которого принято положительное решение о принятии его в члены ЖК, внесшее членский



/calculat

/lk/suppo

вступительный (разовый) взнос.

**2.4. Пайщик (далее «пайщик»)** – гражданин (физическое лицо), в отношении которого принято положительное решение о принятии его в члены ЖК, внесшее полную сумму членского вступительного (разового) взноса, членский ежемесячный взнос и паевой взнос в размере не менее ежемесячного минимального паевого взноса.

**2.5. Реестр Жилищного кооператива «Бест Вей»** – форма систематизации лиц, подавших заявление о вступлении в ЖК, веледствие чего им был присвоен идентификационный номер в реестре (реестровый номер) и предоставлен доступ в личный кабинет.

**2.6. Договор цессии** – договор уступки прав по соглашению о членстве в ЖК, по которому происходит уступка прав на паенакопления, внесенные пайщиком на определенную дату, другому пайщику или члену ЖК, либо третьему лицу.

**2.7. Очередь подбора и приобретения объектов недвижимости (далее – «очередь», «очередь подбора объектов недвижимости»)** – порядок приобретения для пайщиков объектов недвижимости, при котором соблюдается принцип очередности. Порядок постановки пайщика в очередь подбора и приобретения объектов недвижимости, а также порядок передвижения пайщика в очереди определяются «Положением о деятельности Жилищного кооператива «Бест Вей», которое утверждается Общим собранием (Конференцией) членов ЖК.

**2.8. Место (позиция) в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости** – определенная позиция, которую пайщик занимает в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости на определенную дату.

**2.9. Минимальная стоимость объекта недвижимости** – минимальная стоимость объекта недвижимости в размере 1 000 000 рублей, которая может быть заявлена членом ЖК в целях приобретения объекта недвижимости за счет Паевого фонда ЖК.

**2.10. Пакет документов члена ЖК** – это оригинальные документы, подписанные физическим лицом собственноручно, предоставленные по месту нахождения ЖК, включающие в себя: заявление о вступлении в члены ЖК и соглашение о членстве в ЖК «Бест Вей».

**2.11. Пакет документов пайщика ЖК** – это оригинальные документы, включающие в себя пакет документов члена ЖК, а также уведомление о присвоении статуса пайщика.

**2.12. Паевой взнос** – денежные средства, вносимые членом ЖК на расчетный счет ЖК с целью приобретения объектов недвижимости. Все паевые взносы пайщиков ЖК аккумулируются в Паевой фонд ЖК.

**2.13. Первоначальный паевой взнос** – сумма, равная не менее 35% заявленной стоимости объекта недвижимости.

**2.14. Ежемесячный минимальный паевой взнос** – минимальный размер внесения паевых взносов. Размер ежемесячного минимального паевого взноса не может быть менее 10 000 (десять тысяч) рублей.

**2.15. Пай** – сумма, равная полной стоимости объекта недвижимости.

**2.16. Паенакопление** – часть пая (паевой взнос), внесенная пайщиком на определенную дату.

**2.17. Паевой фонд ЖК** – это сумма паенакоплений пайщиков, направляемая на приобретение объектов недвижимости, а также на выплату паенакоплений выходящих из ЖК пайщиков.

**2.18. Членский вступительный (разовый) взнос** – невозвратные денежные средства, вносимые на расчетный счет ЖК физическим лицом при вступлении в члены ЖК. Членский вступительный (разовый) взнос является взносом в Фонд развития ЖК.

**2.19. Членский ежемесячный взнос** – невозвратные денежные средства, вносимые на расчетный счет ЖК пайщиками ежемесячно с момента оплаты первого паевого взноса (ежемесячного минимального паевого взноса, либо первоначального паевого взноса) до прекращения членства в ЖК. Членские ежемесячные взносы являются взносами в Фонд



/calculat

/lk/supr



развития ЖК.

**2.20.** Целевые взносы – невозвратные денежные средства, вносимые на расчетный счет ЖК пайщиками в Фонд развития ЖК, установленные уставом ЖК либо решением Общего собрания (Конференции) членов ЖК.

**2.21.** Размер либо порядок определения размера первоначального паевого взноса, ежемесячного минимального паевого взноса, членского вступительного (разового) взноса, членского ежемесячного взноса, виды, размер и порядок уплаты целевых взносов устанавливаются уставом и/или «Положением о формировании фондов Жилищного кооператива «Бест Вей», которое утверждается решением Общего собрания (Конференции) членов ЖК.

**2.22.** Фонд развития ЖК формируется в соответствии с «Положением о формировании фондов Жилищного кооператива «Бест Вей», которое утверждается решением Общего собрания (Конференции) членов ЖК, за счет членских и целевых взносов. Все взносы в Фонд развития ЖК не подлежат возврату в случае прекращения членства в ЖК по любому основанию.

**2.23.** Дополнительные взносы – невозвратные денежные средства, вносимые членом ЖК по решению Общего собрания (Конференции) членов ЖК для покрытия понесенных ЖК убытков. Размер дополнительных взносов устанавливается решением Общего собрания (Конференции) членов ЖК.

### Статья 3. Наименование ЖК

- 3.1. Полное наименование ЖК на русском языке: Жилищный кооператив «Бест Вей».
- 3.2. Полное наименование на английском языке: Housing cooperative «Best Way».
- 3.3. Сокращенное наименование ЖК на русском языке: ЖК «Бест Вей».
- 3.4. Сокращенное наименование ЖК на английском языке: HC «Best Way».
- 3.5. ЖК создается без ограничения срока деятельности.
- 3.6. ЖК является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.
- 3.7. ЖК «Бест Вей» является некоммерческой корпоративной организацией, созданной в форме потребительского кооператива, и не ставит своей целью извлечение прибыли.

### Статья 4. Место нахождения ЖК

- 4.1. Место нахождения ЖК: Россия, г. Санкт-Петербург.

### Статья 5. Цели и задачи ЖК

- 5.1. Целью ЖК является предоставление пайщикам возможности улучшить качество своей жизни путем приобретения Объектов недвижимости за счет объединения паевых взносов.

### Статья 6. Основные принципы деятельности ЖК

- 6.1. Основные принципы деятельности ЖК:
  - добровольность вступления в ЖК по результатам рассмотрения заявления физического лица на вступление Правлением ЖК и утверждения решения о приеме в члены ЖК Общим собранием (Конференцией) членов ЖК;
  - добровольность выхода из ЖК;
  - выход из ЖК по договору цессии с соблюдением условий, установленных уставом ЖК;

- **обязательность для членов ЖК внесения паевых, членских, целевых, дополнительных взносов в соответствии с уставом и «Положением о формировании фондов Жилищного кооператива «Бест Вей»;**
- **самоокупаемость и самофинансирование ЖК;**
- **взаимопомощь и защита интересов членов ЖК;**
- **демократичность самоуправления ЖК (один член ЖК – один голос; подотчетность органов управления и контроля ЖК Общему собранию (Конференции) членов ЖК; свободное участие члена ЖК в выборных органах ЖК);**
- **доступность информации о деятельности ЖК для всех его членов.**

#### Статья 7. Правомочия ЖК

7.1. ЖК приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, от своего имени заключать договоры, быть истцом и ответчиком в суде, обладает обособленным имуществом на правах собственности.

7.2. ЖК имеет самостоятельный баланс, банковские счета, штампы и бланки с указанием полного наименования ЖК на русском и (или) английском языках, а также другие реквизиты. ЖК вправе иметь собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

7.3. ЖК имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место нахождения.

7.4. ЖК имеет право на добровольной основе вступать в союзы, ассоциации, устанавливать международные контакты и связи, заключать соответствующие соглашения и контракты.

7.5. ЖК вправе принимать в соответствии с целями и задачами своей уставной деятельности любые решения и совершать любые действия, не противоречащие законодательству Российской Федерации, пользоваться всеми представленными законом правами.

7.6. Для достижения уставных целей ЖК имеет право:

7.6.1. приобретать в собственность ЖК в интересах пайщиков по их выбору Объекты недвижимости, пригодные для постоянного проживания, за счет средств **Паевого фонда ЖК** (за исключением отдельно стоящих жилых домов (домохозяйств), а также объектов недвижимости, расположенных на территории субъектов Российской Федерации, предусмотренных пунктом 7.7. настоящего устава, и за рубежом). В части приобретения для членов ЖК жилых домов (домохозяйств), рассмотрению подлежат только заявления, поданные членами ЖК до 01.08.2018 года;

7.6.2. приобретать Объекты недвижимости в интересах пайщиков по их выбору стоимостью свыше 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, а в г. Санкт-Петербурге и г. Москве стоимостью свыше 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей после получения одобрения Правления ЖК и принятия решения Общего собрания (Конференции) членов ЖК;

7.6.3. создавать фонды ЖК, необходимые для выполнения уставных задач ЖК;

7.6.4. обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия должностных лиц, нарушающие права ЖК; любыми способами защищать свои законные права и интересы;

7.6.5. принимать участие в государственных, частных, международных социальных и гуманитарных программах и проектах, направленных на достижение уставных целей ЖК, получать целевое финансирование (целевые отчисления) от физических лиц и государственных органов;

7.6.6. предоставлять членам ЖК Объекты недвижимости на основании решения Общего собрания (Конференции) членов ЖК;

7.6.7. организовывать семинары, конференции, презентации, симпозиумы, совещания, в том числе международные, по вопросам, связанным с деятельностью ЖК и участвовать в них;





7.6.8. участвовать в создании информационных банков данных о правовых и экономических условиях жилищной кооперации и долгосрочного жилищного финансирования;

7.6.9. участвовать в международных и отечественных программах в области права, образования и поддержки жилищных потребительских кооперативов;

7.6.10. заниматься информационно-просветительской и издательской деятельностью в целях пропаганды идей жилищной потребительской кооперации;

7.6.11. проводить мероприятия, направленные на получение средств отечественных и иностранных благотворительных и некоммерческих организаций для осуществления уставной деятельности;

7.6.12. организовывать и участвовать в конкурсах, выставках, ярмарках, форумах в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ;

7.6.13. осуществлять предпринимательскую деятельность, которая соответствует уставным целям ЖК и не противоречит законодательству РФ. Осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных уставом ЖК.

7.7. ЖК не вправе:

- приобретать Объекты недвижимости на территории следующих субъектов Российской Федерации: Карачаево-Черкесская Республика, Республика Дагестан, Республика Бурятия (только в Улан-Удэ), Забайкальский край (только в Чите), Еврейская автономная область, Курганская область, Республика Северная Осетия - Алания, Республика Алтай, Алтайский край, Республика Калмыкия (кроме города Элиста), Республика Тыва, Республика Ингушетия, Чеченская Республика, Кабардино-Балкария, Республика Адыгея;

- использовать заемные средства и кредиты;

- использовать средства паевых взносов на цели, не предусмотренные настоящим уставом;

- отказать пайщику в приобретении для него Объекта недвижимости при возникновении у пайщика соответствующего права, при отсутствии у пайщика задолженности перед ЖК и при наличии денежных средств в паевом фонде ЖК, если приобретение выбранного объекта не противоречит интересам других пайщиков ЖК, а также при условии, что выбранный пайщиком объект прошел проверку на юридическую чистоту;

- выступать поручителем членов ЖК или третьих лиц, а также каким-либо иным способом обеспечивать исполнение обязательств указанных лиц.

#### Статья 8. Фонды ЖК

8.1 ЖК за счет взносов членов ЖК формирует следующие фонды:

- паевой фонд ЖК, средства которого направляются на приобретение Объектов недвижимости в интересах пайщиков. В Паевом фонде ЖК обязательно формирование неснижаемого остатка Паевого фонда в размере 2% от суммы паевых взносов каждого пайщика, внесенных на расчетный счет ЖК, для целей выплаты паенакоплений выходящих из ЖК пайщиков;

- фонд развития ЖК, средства которого используются на обеспечение деятельности ЖК.

8.2. Фонды ЖК формируются и используются в соответствии с «Положением о формировании фондов Жилищного кооператива «Бест Вей», которое утверждается решением Общего собрания (Конференции) членов ЖК.

**Статья 9. Порядок вступления в ЖК. Порядок приобретения и утраты статуса члена ЖК и статуса пайщика ЖК. Порядок постановки в очередь подбора и приобретения объектов недвижимости.**

9.1. Порядок вступления в ЖК и приобретения статуса члена ЖК.



(/calculat

(/bk/suppc

9.1.1. Членами ЖК могут быть граждане (физические лица), в том числе иностранные граждане, достигшие шестнадцатилетнего возраста, в отношении которых приняты положительные решения об их приеме органами ЖК.

9.1.2. Количество членов ЖК должно быть не менее пяти граждан. Наличие на праве собственности Объекта недвижимости у физического лица не служит препятствием к вступлению в ЖК.

9.1.3. Лицо, желающее вступить в ЖК, заполняет размещенное на официальном сайте ЖК заявление о вступлении, подписывает его, сканирует (либо делает фотокопию), прикладывает к нему копии документов, удостоверяющих личность, и направляет подписанное заявление и документы через сайт в ЖК.

При этом физическое лицо направляет оригинал данного заявления почтой на имя Председателя Правления ЖК по адресу места нахождения ЖК. До предоставления физическому лицу доступа в личный кабинет на сайте ЖК, коммуникация с ним осуществляется по контактному данным, указанным в заявлении.

9.1.4. Правление ЖК рассматривает поступившее заявление о вступлении в ЖК в течение месяца и принимает решение о приеме либо об отказе в приеме физического лица в члены ЖК.

В случае положительного решения Правления ЖК, перед утверждением данного решения на Общем собрании (Конференции) членов ЖК, физическому лицу должно быть предложено уплатить членский вступительный (разовый) взнос в установленном на момент платежа размере.

Физическое лицо признается членом ЖК с момента уплаты членского вступительного (разового) взноса и после утверждения решения Правления ЖК о приеме в члены ЖК Общим собранием (Конференцией) членов ЖК.

9.1.5. С даты утверждения решения о приеме физического лица в члены ЖК ему предоставляется доступ в личный кабинет на сайте ЖК, он приобретает права и обязанности члена ЖК. С членом ЖК заключается соглашение о членстве в ЖК «Бест Вей». Член ЖК обязан обеспечить направление в ЖК оригинального подписанного им экземпляра соглашения о членстве в ЖК «Бест Вей».

9.1.6. Членам ЖК с момента их вступления в ЖК предоставляется 3 (три) календарных месяца для внесения членского вступительного (разового) взноса, паевого (ежемесячного минимального паевого взноса, либо первоначального паевого взноса) и членского ежемесячного взносов.

Невнесение членом ЖК в течение 3 (трех) месяцев любого из вышеуказанных взносов признается безоговорочным заявлением члена о добровольном выходе из ЖК и основанием для прекращения членства в ЖК по решению Общего собрания (Конференции) членов ЖК. Членский вступительный (разовый) взнос не возвращается.

9.2. Порядок приобретения статуса пайщика ЖК:

9.2.1. при внесении членом ЖК членского вступительного (разового) взноса, членского ежемесячного взноса, а также паевого взноса (ежемесячного минимального паевого взноса) не позднее 3 (трех) календарных месяцев с момента вступления члена в ЖК, а также предоставления в ЖК комплекта документов члена ЖК, член ЖК приобретает статус пайщика ЖК. В адрес пайщика направляется уведомление о приобретении статуса пайщика.

9.3. Утрата статуса пайщика ЖК:

9.3.1. в случае, если пайщик передает все свои паенакопления другому пайщику, либо члену ЖК без передачи номера в реестре членов ЖК, он утрачивает статус пайщика и становится членом ЖК без статуса пайщика. В таком случае член ЖК продолжает уплачивать членский ежемесячный взнос. Также не позднее 3 месяцев с момента прекращения статуса пайщика член ЖК обязан начать внесение паевых взносов в размере не менее ежемесячного минимального паевого взноса. Невнесение таким членом ЖК в течение 3 (трех) месяцев паевого взноса (ежемесячного минимального паевого взноса) признается безоговорочным заявлением члена о добровольном выходе из ЖК и основанием для исключения члена из реестра членов ЖК.



/calculat

/supp



**9.4. Порядок передачи прав на паенакопления:**

**9.4.1.** уступка прав на паенакопления возможна только после одобрения Правлением ЖК и оформляется на основании формы договора цессии, разработанной ЖК, в редакции, которая действует на день заключения договора цессии. Такая уступка осуществляется без передачи номера в реестре членов ЖК в случае, если пайщик, передающий свои права на паенакопления другому пайщику или члену ЖК, остаётся членом ЖК, либо с передачей номера в реестре членов ЖК - в случае выхода пайщика из ЖК и уступки прав на паенакопления.

**9.5. Порядок постановки в очередь подбора и приобретения Объектов недвижимости:**

**9.5.1.** при внесении первоначального паевого взноса, а также предоставлении в ЖК полного пакета документов пайщика ЖК, пайщик встает в очередь подбора и приобретения Объекта недвижимости. Информация об очередности пайщиков размещается в личном кабинете пайщика ЖК.

**9.5.2.** пайщики, находящиеся в очереди подбора и приобретения Объектов недвижимости, продолжают нести обязанность по внесению членского ежемесячного взноса, а также ежемесячного минимального паевого взноса до момента подписания дополнительного соглашения к соглашению о членстве в ЖК, которым определяется индивидуальный график внесения взносов для пайщика. Индивидуальный график внесения взносов составляется на срок не более, чем на 10 (десять) лет из расчета размера ежемесячного паевого взноса не менее 10000 (десять тысяч) рублей.

**9.6.** Пайщик, находящийся в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости, вправе поменять позицию в очереди в соответствии с «Положением о деятельности Жилищного кооператива «Бест Вей».

**Статья 10. Порядок перехода пайщика из очереди на этап оформления документов. Порядок приобретения объектов недвижимости и последующей передачи объектов недвижимости во временное владение и пользование пайщиков ЖК**

✓ **10.1.** Право пайщика ЖК на приобретение для него Объекта недвижимости и перехода на этап оформления документов возникает в соответствии с «Положением о деятельности Жилищного кооператива «Бест Вей», а также при отсутствии у пайщика долгов и иных неисполненных обязательств перед ЖК. При этом учитывается соблюдение пайщиком порядка внесения соответствующих взносов (отсутствие нарушений порядка внесения взносов).

✓ **10.2.** До возникновения у пайщика права на приобретение для него Объекта недвижимости пайщик вправе изменить заявленную стоимость Объекта недвижимости как в большую, так и в меньшую сторону.

**10.3.** Увеличение либо уменьшение стоимости Объекта недвижимости происходит с соблюдением следующих правил:

- В случае изменения стоимости Объекта недвижимости размер первоначального паевого взноса подлежит корректировке в соответствии с вновь указанной стоимостью объекта недвижимости. В случае, если стоимость объекта была увеличена, возникшая суммовая разница первоначального паевого взноса подлежит доплате пайщиком. В случае, если пайщик не доплачивает увеличившийся паевой взнос, такой пайщик выбывает из очереди подбора Объекта недвижимости.

- При изменении стоимости объекта в большую сторону, шаг изменения не должен превышать 1 000 000 рублей. В случае, если изменение стоимости объекта в большую сторону превышает 1 000 000 рублей, пайщик обязан оплатить разницу между стоимостью приобретаемого объекта и ранее заявленной стоимостью объекта. Если пайщик не может погасить образовавшуюся разницу, но настаивает на увеличении стоимости объекта, то пайщик выбывает из очереди подбора Объекта недвижимости.

- При изменении стоимости объекта в меньшую сторону, шаг изменения может превышать 1 000 000 рублей, но новая заявленная стоимость объекта не может оказаться ниже

минимальной стоимости Объекта недвижимости (1 000 000 рублей).

10.4. Объекты недвижимости приобретаются в собственность ЖК по мере аккумулирования паевых взносов в Паевом фонде ЖК в порядке очередности пайщиков в очереди подбора Объекта недвижимости.

Пайщик, для которого, согласно его заявлению (а также письменных заявок о корректировке стоимости), собраны средства для приобретения Объекта недвижимости, переходит на этап оформления документов для совершения сделки купли-продажи Объекта недвижимости (информация отображается в личном кабинете пайщика), ему предоставляются 2 (Два) месяца на подбор Объекта недвижимости.

В случае если пайщик предоставил в адрес ЖК заявление на приобретение конкретного Объекта недвижимости и копии документов на Объект недвижимости для проверки юридической чистоты по истечении двухмесячного срока, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта, пайщик возвращается на этап оформления документов по мере аккумулирования средств в паевом фонде, достаточных для приобретения заявленного пайщиком Объекта недвижимости. При этом ЖК оставляет за собой право использовать средства на приобретение объекта для пайщика, следующего в очереди подбора и приобретения Объекта недвижимости.

10.5. Пайщик ЖК вносит целевой взнос в размере, определенном Положением о формировании фондов Жилищного кооператива «Бест Вей» одновременно с заявлением на приобретение конкретного Объекта недвижимости. В случае невнесения целевого взноса пайщику может быть отказано в рассмотрении документов на Объект недвижимости, заявленный пайщиком.

Также пайщик, для которого приобретается Объект недвижимости, перечисляет целевые взносы на покрытие всех расходов, связанных с оформлением права собственности, расходов на возникающие налоги, банковские комиссии, комиссии по открытию, авизованию, раскрытию аккредитива, услуги нотариуса и других расходов, связанных с приобретением Объекта недвижимости ЖК для пайщика. Объект недвижимости для пайщика не приобретается в случае, если пайщик имеет задолженность по внесению данных целевых взносов в ЖК.

10.6. По результатам рассмотрения вопроса о целесообразности приобретения конкретного Объекта недвижимости, Правление ЖК вправе вынести решение об отказе в приобретении такого Объекта недвижимости. Отказ может иметь место в случае, если объект продается по заниженной стоимости (реальная стоимость объекта ниже заявленной продавцом стоимости) либо если продавец Объекта недвижимости является пайщиком ЖК, либо близким родственником или иным аффилированным с пайщиком ЖК лицом, а также по другим основаниям, противоречащим уставным целям ЖК.

10.7. Основанием владения и пользования объектом недвижимости является членство в ЖК.

10.8. При передаче Объекта недвижимости пайщику между пайщиком и ЖК подписывается акт приема-передачи.

10.9. Все риски, связанные с работой электротехнического, сантехнического и любого другого оснащения, и оборудования, находящегося в границах передаваемого Объекта недвижимости, а также расходы, связанные с эксплуатацией Объекта недвижимости, несет пайщик после подписания акта приема-передачи Объекта недвижимости.

В случае причинения ущерба Объекту недвижимости по вине пайщика, пайщик обязан сделать целевой взнос в адрес ЖК на восстановление Объекта недвижимости. Размер целевого взноса определяется по сумме реального ущерба, причиненного ЖК.

10.10. Пайщик, полностью внесший свой пай, при отсутствии задолженности и неисполненных обязательств перед ЖК, за предоставленный ему ЖК Объект недвижимости, получает справку о полной выплате пая, на основании которой пайщик переоформляет право собственности данного объекта на себя (п.4, ст.218 ГК РФ). ЖК обязан передать пайщику указанный объект недвижимости свободным от каких-либо обязательств. Пайщик имеет право



(/calculat



(/lk/suppc



досрочно внести взносы по графику согласно дополнительному соглашению к соглашению о членстве в ЖК.

#### Статья 11. Льготы пайщиков ЖК

11.1. Пайщики ЖК пользуются льготами при внесении паевых взносов, а также льготами при постановке в очередь подбора и приобретения Объектов недвижимости в соответствии с «Положением о деятельности Жилищного кооператива «Бест Вей», которое утверждается решением Общего собрания (Конференции) членом ЖК.

#### Статья 12. Права и обязанности членом и пайщиков ЖК

##### 12.1. Члены ЖК имеют право:

- 1) добровольно войти/выйти в установленном порядке из ЖК;
- 2) участвовать в деятельности ЖК, быть избранными в органы управления и органы контроля, вносить предложения об улучшении деятельности ЖК, устранении недостатков в работе его органов;
- 3) получать от исполнительного, контрольного и иных органов ЖК информацию об их деятельности, в том числе знакомиться с документами ЖК в объеме, определяемом настоящим уставом;
- 4) обращаться к Общему собранию (Конференции) членом ЖК с жалобами на неправомерные действия исполнительного, контрольного и иных органов ЖК;
- 5) обжаловать в судебном порядке решения исполнительного, контрольного и иных органов ЖК, затрагивающие их интересы.

##### 12.2. Пайщики ЖК имеют право:

- 1) передавать права на свои паенакопления членам ЖК либо третьим лицам, завещать свои паенакопления;
- 2) в случае выхода из ЖК получить сумму своего паенакопления;
- 3) получать в случае ликвидации ЖК стоимость части имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, пропорциональную его паевому взносу;
- 4) получить от ЖК во временное владение и пользование объект недвижимости в порядке, предусмотренном настоящим уставом;
- 5) после полной выплаты пая и отсутствия каких-либо задолженностей перед ЖК, получить объект недвижимости в собственность, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим уставом;
- 6) пользоваться льготами, предусмотренными для пайщиков настоящим уставом.

12.3. Права членом семьи пайщика ЖК определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

##### 12.4. Члены ЖК обязаны:

- 1) соблюдать требования устава ЖК, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иным законодательством Российской Федерации;
- 2) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами ЖК;
- 3) исполнять решения Общего собрания (Конференции) членом ЖК, исполнительного, контрольного и иных органов ЖК;
- 4) исполнять другие обязанности, предусмотренные уставом ЖК, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

##### 12.5. Пайщики ЖК обязаны:

- 1) ежемесячно или в иные сроки, предусмотренные уставом и «Положением о формировании фондов Жилищного кооператива «Бест Вей» перечислять паевые, членские и

/calculat

/k/suppc

- иные взносы в порядке, предусмотренном уставом ЖК и решениями, принятыми Общим собранием (Конференцией) членом ЖК;
- 2) выполнять требования Правления ЖК, касающиеся обязанностей пайщика;
  - 3) принять по акту приема-передачи приобретенный для пайщика объект недвижимости;
  - 4) исполнять обязанности, предусмотренные соглашением о членстве в ЖК «Бест Вей».

### Статья 13. Прекращение членства в ЖК. Процедура прекращения членства в ЖК

13.1. Членство в ЖК прекращается в связи с выходом члена ЖК:

- путём подачи заявления, подлинность подписи на котором засвидетельствована нотариально, на имя Председателя правления ЖК;
- путем подачи заявления о добровольном выходе из членов ЖК в порядке уступки прав на накопление с передачей номера в реестре членов ЖК;

13.2. Членство в ЖК прекращается в связи с исключением члена ЖК на основании решения Общего собрания (Конференции) членов ЖК в следующих случаях:

- в случаях, предусмотренных п.п. 9.1.6., 9.3.1 Устава;
- за грубое неисполнение членом ЖК без уважительных причин своих обязанностей, установленных Уставом ЖК и Жилищным кодексом Российской Федерации;
- неоднократного неисполнения обязанностей, предусмотренных настоящим уставом, либо невозможности осуществления ЖК своей деятельности или существенного затруднения ее в результате действий (бездействия) члена ЖК;
- систематического либо длительного нарушения порядка внесения паевых, членских или иных взносов ЖК. Под систематическим нарушением порядка внесения взносов понимается нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны. Под длительным нарушением внесения взносов понимается невнесение необходимых взносов (в любом сочетании) либо неполное их внесение (недоплата взносов) больше трех месяцев подряд;
- умышленного невыполнения решений Общего собрания (Конференции) членов ЖК, Правления ЖК и препятствования осуществлению прав и обязанностей, предусмотренных уставом ЖК, другими пайщиками и органами управления ЖК;
- распространения любым способом сведений, порочащих деловую репутацию ЖК;
- разрушения, порчи и несанкционированной перепланировки предоставленного пайщику в пользование Объекта недвижимости;
- использования Объекта недвижимости не по назначению;
- в других случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

13.3. В случае исключения члена ЖК в соответствии с п.13.2 настоящего Устава член ЖК должен быть извещен Правлением ЖК в письменной форме не позднее, чем за десять дней до проведения Общего собрания (Конференции) членов ЖК о причинах вынесения на Общее собрание (Конференцию) членов ЖК вопроса о его исключении из ЖК, а также должен быть уведомлен о проведении Общего собрания (Конференции) членов ЖК по данному вопросу.

Решение Общего собрания (Конференции) членов ЖК по вопросу исключения члена ЖК в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, п.13.2 настоящего Устава, считается принятым, если за него проголосовало не менее двух третей присутствующих на собрании. Уведомление об исключении направляется пайщику Председателем Правления ЖК не позднее 10 дней с момента принятия решения Общим собранием (Конференцией) членов ЖК.

Решение Общего собрания (Конференции) членов ЖК об исключении члена из ЖК может быть обжаловано в судебном порядке.

*9.1.6. -  
написанные  
28.07.2019 г.*

*9.3.1 -  
испыт  
своей вины  
и вины 3-х  
соседей  
и  
испыт  
наиб.  
выплат*

calculatr  
/fk/suppo



13.4. Членство в ЖК прекращается в случае смерти гражданина, являющегося членом кооператива, объявления его умершим, признания безвестно отсутствующим в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Правление ЖК производит выдел паенакопления умершего члена ЖК на дату свидетельства о смерти, судебного решения о признании безвестно отсутствующим или объявления его умершим в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, для его выплаты наследникам.

Наследник или член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, достигший шестнадцатилетнего возраста, имеет преимущественное право на вступление в члены ЖК. Преимущественное право вступления в члены ЖК определяется в соответствии со статьей 131 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае, если ни один из наследников не воспользовался правом быть принятым в ЖК, ЖК выплачивает наследникам причитающиеся им в соответствии с наследственными долями доли действительной стоимости паенакопления.

13.5. Членство в ЖК прекращается в случае ликвидации ЖК.

13.6. Прекращение членства в ЖК не освобождает пайщика от возникшей до прекращения членства в ЖК обязанности по внесению членских ежемесячных и иных взносов, за исключением паевых взносов.

#### Статья 14. Выплата паенакоплений

14.1. Выплата суммы паевых взносов производится:

- наследникам – при отказе наследников умершего члена ЖК вступить в ЖК - при предъявлении в ЖК свидетельства о наследовании;
- взыскателю - в случае обращения взыскания на паенакопление или на часть паенакопления на основании исполнительного документа;
- исключенному пайщику - в случае исключения пайщика из ЖК в соответствии с уставом;
- выходящему пайщику – на основании нотариального заявления пайщика о выходе из ЖК.

14.2. Паенакопления выплачиваются не позднее двух месяцев после прекращения членства и/или предъявления документов, подтверждающих право на паенакопление.

14.3. При выплате паенакопления ЖК вправе произвести зачет денежных требований к пайщику, имеющихся на момент выплаты паенакопления, на основании нотариального заявления пайщика.

#### Статья 15. Порядок формирования, избрания (переизбрания) органов ЖК. Порядок принятия ими решений

15.1. Органами управления ЖК являются:

- 1) Общее собрание (Конференция) членов ЖК;
- 2) коллегиальный исполнительный орган - Правление ЖК;
- 3) единоличный исполнительный орган - Председатель правления ЖК;
- 4) контрольный орган - Ревизионная комиссия (Ревизор) ЖК.

15.1.1. Общее собрание (Конференция) членов ЖК (далее в тексте устава и в настоящей статье устава - «Общее собрание (Конференция) членов ЖК», «Общее собрание членов ЖК» или «Конференция членов ЖК», соответственно; положения устава, касающиеся Общего собрания членов ЖК распространяются на Конференцию членов ЖК) является высшим органом управления ЖК. С момента формирования Конференции членов ЖК, высший орган управления ЖК действует в форме Конференции членов ЖК и принимает решения по всем вопросам компетенции Общего собрания членов ЖК.



(/calculate)

(/k/supp)

Положение о  
деятельности  
ЖК “Бест Вей”

**«УТВЕРЖДЕНО»**  
протоколом Конференции членов  
Жилищного кооператива «Бест Вей»  
№ 041.19 от «05» марта 2019 года

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**«О деятельности Жилищного Кооператива**  
**«Бест Вей»**

Санкт - Петербург

2019 г.

1. Общие положения	3
2. Порядок приобретения статуса члена ЖК. Прекращение членства в ЖК	3
3. Порядок приобретения и утраты статуса пайщика ЖК	4
4. Порядок постановки в очередь подбора и приобретения объектов недвижимости. Порядок передвижения пайщика ЖК в очереди	4
5. Порядок перехода пайщика из очереди на этап оформления документов. Порядок приобретения Объектов недвижимости и последующей передачи Объектов недвижимости во временное владение и пользование пайщиков ЖК	5
6. Порядок передачи прав на паенакопления	6
7. Льготы пайщиков ЖК	8
8. Права и обязанности членов (пайщиков) ЖК	8
9. Порядок уплаты взносов и неустойка за его нарушение	10
10. Завершение расчетов с пайщиком ЖК	10
11. Имущественная ответственность пайщиков ЖК	11
12. Органы управления ЖК	12
13. Порядок взаимодействия лиц с ЖК	13
14. Хранение документов ЖК	14
15. Конфиденциальность	14