

**«УТВЕРЖДЕНО»**

Решением Правления  
Жилищно-строительного потребительского  
кооператива  
«Кузнечики»

Протокол Заседания Правления  
ЖСПК «Кузнечики» № 246  
от «22» ноября 2014 года

Члены Правления ЖСПК «Кузнечики»:

 Е.Н. Бахус  
 С. С. Зырянов  
 О.Ю. Васильев

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о внутренней деятельности**  
**ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО**  
**ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КООПЕРАТИВА**  
**«КУЗНЕЧИКИ»**

*(в отношении малоэтажных многоквартирных домов № 1, № 2)*

*(в редакции от 22 ноября 2014 года)*

Московская область  
Подольский район  
2014 год

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Употребляемые в тексте настоящего положения термины и определения имеют следующее значение:

Кооператив – Жилищно-строительный потребительский кооператив «Кузнечики» (прежнее наименование – Потребительский кооператив застройщиков «Кузнечики»), ОГРН 1105074006795, ИНН 5074115090, КПП 507401001, зарегистрирован 08 июля 2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 5 по Московской области (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 010653640), юридический адрес: 142117, Московская область, Подольский район, Лаговское с.п., вблизи д. Бородино.

Член кооператива – гражданин, достигший возраста шестнадцати лет или юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации или являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

Земельные участки –

1) земельный участок с кадастровым № 50:27:0020614:229, площадью 2042 кв.м, местоположение которого: Московская область, Подольский район, Лаговское с.п., вблизи д. Бородино;

2) земельный участок с кадастровым № 50:27:0020614:171, площадью 589 кв.м, местоположение которого: Московская область, Подольский район, Лаговское с.п., вблизи д. Бородино;

3) земельный участок с кадастровым № 50:27:0020614:230, площадью 390 кв.м, местоположение которого: Московская область, Подольский район, Лаговское с.п., вблизи д. Бородино;

4) земельный участок с кадастровым № 50:27:0020614:223, площадью 1964 кв.м, местоположение которого: Московская область, Подольский район, Лаговское с.п., вблизи д. Бородино.

Малоэтажные многоквартирные дома № 1, № 2 (далее – дома) – дома, каждый из которых будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящиеся с привлечением денежных средств и (или) иного имущества членов кооператива по адресу: Московская область, Подольский район, Лаговское с.п., вблизи деревни Бородино, а также строительство (реконструкция) инженерных сетей, других строений и сооружений, прямо не предусмотренных, но необходимых для эксплуатации домов. Общая характеристика малоэтажных многоквартирных домов приведена в приложении N 1.

Квартира - помещение, подлежащие передаче члену кооператива, входящая в состав малоэтажного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств члена кооператива. Общие характеристики квартир приведены в приложении № 2 к настоящему положению. У члена кооператива при возникновении права собственности на помещение (квартиру) одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в малоэтажном многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на помещение (квартиру).

Общее имущество малоэтажного многоквартирного дома - входящие в состав малоэтажного многоквартирного дома, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (кроме трансформаторной подстанции и газо-

распределительной подстанции), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на земельном участке (далее - общее имущество в малоэтажном многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Окончание строительства – момент завершения комплекса мероприятий, процедур и иных действий, совершаемых кооперативом и включающих, в том числе комендантскую приемку квартир членами кооператива.

## **2. ПОРЯДОК ВНУТРЕННЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Кооператив обязуется в предусмотренный настоящим положением срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство домов и передать квартиру члену кооператива, а член кооператива обязуется выплатить свой паевой (вступительный) внос в порядке и сроки, определенными в уставе кооператива и в настоящем положении и принять квартиру по передаточному акту (комендантская приемка) в течение одного месяца с момента направления кооперативом письменного уведомления об окончании строительства.

### **2.2. Обязанности кооператива:**

а) обеспечить строительство домов (включая квартиру в них) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству домов в полном объеме и по благоустройству прилегающей территории по адресу: Московская область, Подольский район, Лаговское с.п., вблизи д. Бородино, включая все работы, предусмотренные проектом, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства домов (включая квартиры в них) и для регистрации права собственности члена кооператива на квартиру в установленном законодательством РФ порядке;

б) сообщать члену кооператива по его требованию о ходе выполнения работ по строительству дома и квартиры в нем;

в) передать члену кооператива квартиру в состоянии, предусмотренном приложением № 2 к настоящему положению, по передаточному акту (комендантская приемка) в сроки, указанные в приложении № 1 к настоящему положению, при условии выполнения членом кооператива обязанностей, предусмотренных подп. а) п. 2.3 настоящего положения в полном объеме. При наличии необходимости в продлении указанного срока, он пролонгируется на срок установленный правлением кооператива. При этом кооператив обязуется письменно сообщить члену кооператива о завершении строительства дома и готовности квартиры к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим положением срока передачи квартиры, а также предупредить члена кооператива о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия члена кооператива;

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному членом кооператива почтовому адресу или вручено члену кооператива лично под расписку. Член кооператива, получивший сообщение кооператива о завершении строительства дома в соответствии с настоящим Положением и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный п. 2.1 настоящего положения срок;

г) использовать денежные средства, полученные от члена кооператива, исключительно по целевому назначению - на строительство домов, благоустройство

прилегающей территории, строительство и реконструкцию необходимых коммуникаций, выкуп земельных участков и оформление необходимых документов;

д) совершить все действия, необходимые для оформления права собственности члена кооператива на квартиру;

е) без доверенности вести общие дела по задачам и целям кооператива и совершать все необходимые действия для осуществления строительства и оформления документов.

### 2.3. Член кооператива обязуется:

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство домов и иные установленные цели в размере и на условиях, предусмотренных настоящим положением;

б) своевременно уплачивать паевой (вступительный), целевые и иные взносы;

в) в течение одного месяца после получения сообщения кооператива о завершении строительства дома и готовности квартиры к передаче принять квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к качеству выполненных работ по квартире;

г) предоставить все необходимые со стороны члена кооператива документы для оформления права собственности члена кооператива на квартиру;

д) в случае изменения паспортных данных в течение 3 дней в письменном виде известить кооператив о таких изменениях. В случае неисполнения членом кооператива своих обязательств, предусмотренных настоящим подпунктом, член кооператива принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате такого неисполнения;

е) внести в кооператив целевой взнос, равный стоимости коммунальных услуг и услуг за техническое обслуживание жилого дома за предшествующие шесть месяцев за квартиру, не позднее 30 дней с момента подписания акта, указанного в подп. в) п. 2.2 настоящего положения. Размер целевого взноса и порядок оплаты определяется правлением кооператива;

ж) после окончания строительства дома заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей компанией для обеспечения в доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем.

2.4. Право собственности на квартиру возникает у члена кооператива с момента полной выплаты паевого (вступительного) взноса.

2.5. Кооператив гарантирует, что квартиры свободны от прав третьих лиц, не заложены и не состоят под арестом.

2.6. Член кооператива вместе с приобретением права собственности на квартиру приобретает одновременно право на долю земельного участка, на котором расположен дом, пропорционально площади квартиры в доме. Реальный раздел земельного участка не производится.

2.7. В случае принятия решения членом кооператива об улучшении строительных материалов, используемых для строительства дома либо о необходимости внутренней отделки квартиры, расходы на указанные улучшения возлагаются на члена кооператива.

## 3. ПАЕВОЙ (ВСТУПИТЕЛЬНЫЙ) ВЗНОС

3.1. Каждый член кооператива обязан внести не позднее 3-х дней с момента принятия правлением кооператива решения о приеме в члены кооператива не менее 20% своего паевого (вступительного) взноса.

Размер паевого (вступительного) взноса (включая вопрос о процентной ставке, уплачиваемой членом кооператива при рассрочке уплаты паевого (вступительного) взноса) членов кооператива определяются правлением кооператива при приеме в члены гражданина или юридического лица после рассмотрения заявления о приеме в члены кооператива.

Порядок внесения паевого (вступительного) взноса, его состав и условия внесения паевого (вступительного) взноса определяется в протоколе заседания правления кооператива, принявшего решение о приеме лица, подавшего заявление в члены кооператива. Решением правления может быть предусмотрен и иной порядок внесения паевого (вступительного) взноса.

3.2. В случае невнесения паевого (вступительного) взноса или его первой части в сроки, упомянутые в п. 3.1 настоящего положения либо иной срок, установленный решением правления о приеме в члены кооператива, член кооператива считается исключенным из кооператива в день, следующий за последним днем срока оплаты паевого (вступительного) взноса.

В случае добровольного выхода члена кооператива из него, не выплатившему полностью паевого (вступительного) взноса, кооператив в течение двенадцати месяцев с момента принятия решения правлением кооператива о прекращении членства производит возврат члену кооператива части паевого (вступительного) взноса переданного членом кооперативу с удержанием неустойки в размере 10% (десять процентов) от суммы возвращаемых денежных средств.

В случае добровольного выхода члена кооператива из него, выплатившему полностью паевой (вступительный) взнос, возврат паевого (вступительного) взноса члену кооператива не осуществляется, так как в соответствии с ч. 4 ст. 218 Гражданского кодекса член кооператива приобретает право собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме в случае полной выплаты пая.

3.3. Паевые (вступительные) взносы идут на формирование уставного (паевого) фонда кооператива, необходимого для реализации целей, упомянутых в разделе 1 устава кооператива.

3.4. Стоимость квартиры (размер паевого (вступительного) взноса, приобретаемой членом кооператива, определяется исходя из общей площади квартиры, ее месторасположения. Стоимость квартиры, площадь, проектный номер квартиры указывается в протоколе заседания правления кооператива.

3.5. Если по результатам обмеров фактическая площадь квартиры превысит размер площади, указанной в протоколе заседания правления кооператива паевой (вступительный) взнос члена кооператива не увеличивается.

Если по результатам обмеров фактическая площадь квартиры окажется меньше размера площади, указанной в протоколе заседания правления кооператива паевой взнос члена кооператива не уменьшается и разница кооперативом члену кооператива не возвращается.

#### **4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Член кооператива перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 3.1 настоящего положения, на расчетный счет кооператива или вносит наличные денежные средства в кассу кооператива либо перечисляет денежные средства или вносит в кассу иным лицам (подрядчикам, поставщикам и пр.) в размерах, в порядке и в сроки, указанные в протоколе заседания правления кооператива, принявшем решение о приеме лица, подавшего заявление о приеме в члены кооператива.

Член кооператива имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем пункте, досрочно и единовременно.

4.2. Факт оплаты членом кооператива стоимости квартиры будет подтверждаться копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении либо кассовым чеком и приходным кассовым орденом кооператива.

#### **5. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

5.1. Качество квартиры, которая будет передана кооперативом члену кооператива должно соответствовать требованиям технических регламентов, проекта и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 3 года со дня, следующего за днем подписания передаточного акта (комендантская приемка). Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре и подписании передаточного акта (комендантская приемка), должны быть устранены кооперативом самостоятельно или с привлечением иных лиц в 3-х месячный срок с момента уведомления его членом кооператива об этих недостатках.

## **6. ДОБРОВОЛЬНЫЙ ВЫХОД ЧЛЕНА ИЗ КООПЕРАТИВА**

6.1. Член кооператива вправе добровольно выйти из кооператива.

6.2. Заявление члена кооператива о выходе из кооператива должно быть рассмотрено правлением кооператива в месячный срок с даты приема такого заявления. Член кооператива считается выбывшим (прекратившим членство) с момента принятия решения правления кооператива по этому вопросу.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНА КООПЕРАТИВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КООПЕРАТИВА**

7.1. В случае если дом построен кооперативом с отступлениями от условий настоящего положения, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим положением использования, член кооператива, по своему выбору вправе потребовать от кооператива:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения паевого (вступительного) взноса;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.2. Член кооператива, не исполнивший свою обязанность по внесению паевого (вступительного) взноса или первой его части в течение трех дней с момента принятия решения правлением кооператива о приеме его в члены считается исключенным из кооператива.

Член кооператива, просрочивший очередной взнос (при рассрочке платежа) либо исключается из кооператива в соответствии с уставом кооператива, либо по решению правления уплачивает неустойку в размере 0,1 процента за каждый день просрочки.

## **8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. Кооператив и члены кооператива освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Любая информация о финансовом положении кооператива и члена кооператива и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию кооператива или члена кооператива.

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах кооператив и члены кооператива обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

Приложение N 1  
к положению о внутренней деятельности  
Жилищно-строительного потребительского кооператива «Кузнечики»  
(в отношении малоэтажных многоквартирных  
домов № 1, № 2),  
утвержденного решением правления ЖСПК «Кузнечики»  
(протокол заседания правления  
ЖСПК «Кузнечики» № 246 от 22 ноября 2014 года)

**Общая характеристика малоэтажных многоквартирных жилых домов № 1, № 2**

Номер п/п	Наименование	Сведения
1.	Строительный адрес	Московская область, Подольский район, Лаговское с.п., вблизи д. Бородино
2.	Кадастровые номера земельных участков	50:27:0020614:229; 50:27:0020614:171; 50:27:0020614:230; 50:27:0020614:223;
3.	Площади земельных участков	2049 кв. м; 589 кв. м; 390 кв. м; 1964 кв. м.
4.	Тип постройки	Малоэтажное строительство
5.	Планируемая дата окончания строительства	Дом № 1 – строительство завершено; Дом № 2 – строительство завершено;
6.	Количество секций (подъездов)	Дом № 1 на участках с кадастровым №№ 50:27:0020614:229, 50:27:0020614:171, 50:27:0020614:230, – 4 секции; Дом № 2 на участке с кадастровыми № 50:27:0020614:223 – 2 секции.
7.	Количество этажей (при необходимости по секциям)	3 и мансарда
8.	Количество квартир	в соответствии с проектом

Приложение N 2  
к положению о внутренней деятельности  
жилищно-строительного потребительского кооператива «Кузнечики»  
(в отношении строительства малоэтажных многоквартирных  
домов № 1, № 2),  
утвержденного решением правления ЖСПК «Кузнечики»  
(протокол заседания правления  
ЖСПК «Кузнечики» № 246 от 22 ноября 2014 г.

#### **Характеристика квартир малоэтажных многоквартирных домов №1, № 2**

На момент передачи квартиры члену кооператива она должна быть в следующем состоянии и со следующей комплектацией:

- с установленной входной дверью;
- с установленными стеклопакетами;
- без внутриквартирных межкомнатных перегородок;
- с выполненными работами по частичному оштукатуриванию стен без приобретения и оклейки стен обоями;
- с выполненными работами по затирке швов на потолке без выполнения малярных работ;
- с выполненными работами по черновому выравниванию полов (цементной подливке) без настилки всех видов чистового покрытия полов и без плинтусов;
- с выполнением работ по монтажу сантехнических стояков водоснабжения и канализации с запорной арматурой (выпуском) без трубных разводок в санузле и кухне, без установки квартирных счетчиков горячего водоснабжения и квартирных счетчиков расхода холодной воды;
- с установкой радиаторов отопления в квартире и местах общего пользования;
- без разводки электропроводки по квартире;
- без установки кухонной плиты;
- с выполненными работами по отделке мест общего пользования.

Приобретение и установка сантехнических приборов, счетчиков расхода горячей и холодной воды, а также выполнение внутренних отделочных работ осуществляется членом кооператива самостоятельно и за свой счет.





С.М. [Name]

Место жительства: [Address]  
[Address]  
[Address]  
[Address]  
[Address]

1. [Section Header]

[Main body of the document containing multiple paragraphs of text, which is mirrored and difficult to read due to the image quality.]