

УСТАВ
жилищно-строительного кооператива
«СОЮЗ»



Утвержден
Постановлением Совета Министров
РСФСР 5 октября 1962 г.
№ 1395

ПРИМЕРНЫЙ УСТАВ

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

Порядок организации кооператива

1. Жилищно-строительный кооператив "Союз" организован в результате выделения из жилищно-строительного кооператива "Москва" Октябрьского района г.Москвы при Отделе учета и распределения жилой площади Исполкома Октябрьского райсовета депутатов трудящихся.

2. Выделение кооператива "Союз" произведено на основании, решения Исполкома Октябрьского райсовета депутатов трудящихся от 21 июня 1967 г. за № 25/5.

3. Кооператив объединяет 479 членов, которые проживают в одном 10-ти этажном доме по адресу: Москва, В-415, ул.Удальцова, дом № 4.

Общее собрание членов ЖСК, желающих выделиться в самостоятельный кооператив, проведено 27 апреля с.г. На собрании присутствовало 102 уполномоченных представителя (из 120). Это решение о выделении дома № 4 по ул.Удальцова принято членами кооператива единогласно. Протокол № I от 27 апреля 1967 г.

4. Настоящий Устав подлежит регистрации в отделе по руководству деятельностью Жилищно-строительными кооперативами Мосжилуправления г.Москвы.

Цель, права и обязанности кооператива

5. Жилищно-строительный кооператив под наименованием "Союз" организован в городе Москве в доме № 4 по улице Удальцова с целью удовлетворения членов кооператива жилой площадью путем строительства многоквартирного жилого дома (домов) на собственные средства кооператива с помощью государственного кредита, а также для последующей эксплуатации и управления этим домом (домами).

Строительство жилого дома (домов) может осуществляться кооперативом лишь после внесения им в банк собственных средств в размере не менее 40% стоимости строительства дома, получения государственного кредита и соответствующего разрешения на строительство.

6. Членами кооператива могут быть граждане СССР, достигшие 18-летнего возраста, постоянно проживающие в данной местности и нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Лица, владеющие на правах личной собственности жильем домом (или частью его), могут быть приняты в кооператив лишь в случае, если принадлежащий им жилой дом (или часть его) не пригоден для постоянного проживания или не может быть использован для постоянного проживания по каким-либо другим причинам, при условии выполнения требований ст.108 Гражданского кодекса РСФСР.

Члены семьи лиц, имеющих на праве личной собственности, жилой дом (или часть его), могут быть приняты в кооператив, при соблюдении требований, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта.

Граждане, имеющие забронированную жилую площадь в установленном порядке, могут вступать в жилищно-строительный кооператив на общих основаниях по месту бронирования площади.

7. Государственные учреждения, предприятия и общественные организации не могут состоять членами кооператива, а также принимать участие в строительстве жилых помещений кооператива за счет своих средств,

8. Кооператив со времени регистрации его Устава в отделе по руководству деятельностью ЖСК приобретает права юридического лица.

Кооператив пользуется печатью с обозначением своего наименования "Союз".

9. Жилищно-строительный кооператив осуществляет эксплуатацию принадлежащего ему жилого дома (домов) на началах окупаемости.

Обслуживание жилищного фонда и территории домовладения кооператива может осуществляться либо силами кооператива, либо силами управлений домами (жилищно-эксплуатационных контор) Исполкомов Советов депутатов трудящихся или жилищно-коммунальных отделов или домоуправлений предприятий и организаций. Указанное обслуживание осуществляется на договорных началах с оплатой кооперативом расходов на условиях, установленных для обслуживания домов государственного жилищного фонда.

10. Кооператив имеет право:

а) получать в установленном порядке в бессрочное пользование земельные участки в пределах городской, поселковой территории в районах жилой застройки, а также в совхозах для возведения жилых домов;

б) пользоваться кредитом Стройбанка СССР в порядке и на условиях, предусмотренных правилами кредитования кооперативного жилищного строительства, утвержденными Стройбанком СССР;

в) осуществлять строительство жилого дома (домов) по действующим типовым проектам, применяемым в городе Москве, с учетом этажности, установленной для застройки в г.Москве и в сроки, установленные для строительства жилых домов, сооружаемых за счет государственных капитальных вложений;

г) заключать с подрядной организацией договор на строительство дома (домов) и осуществлять расчеты за выполненные работы или передавать выполнение функций заказчика по этому строительству соответствующим отделам (управлениям) Исполкомов Совета депутатов трудящихся, а также заключать договора, связанные с эксплуатацией дома (домов);

д) участвовать в составе государственной комиссии по приемке в эксплуатацию законченных строительством кооперативных жилых домов;

е) производить в установленном порядке улучшенную отделку и устанавливать более совершенное оборудование в кооперативном доме;

ж) передавать безвозмездно на баланс соответствующих предприятий коммунального хозяйства и связи сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газовые сети, внутриквартирное газовое оборудование и телефонные подстанции для обслуживания этими предприятиями;

з) организовать домоуправление для обслуживания кооперативного жилищного фонда и территории домовладения кооператива.

II. Жилые дома и служебно-хозяйственные строения, возведенные кооперативом, принадлежат ему на праве кооперативной собственности и не могут быть изъяты, проданы или переданы как в целом, так и частями (квартиры, комнаты) ни организациям,

ни отдельным лицам, за исключением передачи, осуществляемой при ликвидации кооператива, а также случаев передачи, указанных в подпункте "ж" пункта 10 настоящего Устава.

12. Кооператив отвечает по своим обязательствам принадлежащим ему имуществом.

13. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 16 декабря 1961 г. № 1474 освобожден от уплаты налога со строений и земельной ренты.

Средства кооператива

14. Средства кооператива состоят из:

- а) вступительных взносов членов кооператива;
- б) паевых взносов;
- в) взносов на содержание и эксплуатацию дома (домов);
- г) прочих поступлений.

Все собственные средства кооператива вносятся на соответствующие счета кооператива в учреждениях банков»¹

15. По постановлению общего собрания кооператив может образовывать специальные фонды (на организационные расходы, амортизационные отчисления, на капитальный ремонт дома и др.), расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам кооператива. Порядок образования и расходования этих фондов определяется общим собранием членов кооператива.

Права и обязанности членов кооператива

16. После окончания строительства дома (домов) кооператива каждому члену кооператива предоставляется в соответствии с размером его пая и количеством членов семьи в постоянное

пользование отдельная квартира жилой площадью не более 60 кв. метров.

При вступлении в кооператив член кооператива обязан указать, кто из членов его семьи будет вселен вместе с ним в дом кооператива.

Жилая площадь в домах кооператива предоставляется только членам кооператива, выполнившим свои обязательства по внесению установленных вступительных и паевых взносов, по ордерам, выдаваемым Исполкомом Совета депутатов трудящихся, по месту нахождения кооперативного жилого дома в соответствии с утвержденным списком членов кооператива и их семей (пункт 3 настоящего Устава).

Служебная жилая площадь для обслуживающего персонала управлений домами (жилищно-эксплуатационных контор), принявших на обслуживание кооперативный жилищный фонд, в домах кооператива может быть выделена только с согласия кооператива.

17. Размер пая каждого члена кооператива должен соответствовать строительной стоимости предоставляемой ему отдельной квартиры в кооперативном доме. Строительная стоимость квартир в кооперативном доме определяется в порядке, утвержденном Государственным Комитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР 20 мая 1966 года. В случае, если член кооператива и члены его семьи лично принимают участие в строительстве дома, размер их трудовых затрат и порядок зачета стоимости этих трудовых затрат в счет пая устанавливаются управлением кооператива по согласованию с подрядной строительной организацией.

18. Член жилищно-строительного кооператива, как правило, не может состоять одновременно членом другого жилищно-строительного кооператива.

Однако в случае нуждаемости в улучшении жилищных условий член жилищно-строительного кооператива в виде исключения может быть принят в другой жилищно-строительный кооператив.

В случае вступления члена кооператива во вновь организуемый жилищно-строительный кооператив, он должен одновременно выполнять обязанности и пользоваться правами, предусмотренными настоящим Уставом, в двух кооперативах на период строительства нового кооперативного жилого дома.

После получения ордера на квартиру в другом жилищно-строительном кооперативе указанное лицо должно быть исключено из членов кооператива по прежнему месту жительства. Член семьи, оставшийся проживать на кооперативной жилой площади по прежнему месту жительства, имеет преимущественное право на вступление в данный кооператив.

19. Член кооператива имеет право:

а) проживать со своей семьей в предоставленном ему кооперативном жилом помещении;

б) добровольно, по своему заявлению, выйти из кооператива в любое время его существования как до начала и во время строительства дома, так и после его окончания, а также и во время эксплуатации дома;

в) с согласия общего собрания членов кооператива передать свой пай любому постоянно проживающему совместно с ним совершеннолетнему члену семьи;

г) производить с разрешения Исполкома Местного Совета депутатов трудящихся обмен занимаемого им жилого помещения на другую жилую площадь при условии приема в члены кооператива лица, обменивающего жилую площадь, с добавлением правил, установленных пунктом 23 настоящего Устава.

При обмене кооперативной жилой площади на другую площадь в доме жилищно-строительного кооператива членами кооператива равные суммы паенакоплений взаимно передаются. Разница в паенакоплениях должна быть внесена вновь принятым в соответствующий кооператив, а выбывающим - получена от этого кооператива.

При обмене жилой площади лица, принимаемые в члены кооператива, должны отвечать требованиям, изложенным в пункте 6 настоящего Устава, кроме требования о постоянном проживании в данной местности;

д) на получение в первую очередь освободившейся квартиры в доме того же кооператива, если член кооператива нуждается в улучшении жилищных условий.

20. Член кооператива может быть исключен из кооператива в случаях:

- а) неподчинения Уставу жилищно-строительного кооператива;
- б) невыполнения обязательств, установленных общим собранием членов кооператива;
- в) систематического разрушения и порчи жилого помещения;
- г) систематического нарушения правил социалистического общежития, делающего невозможным для других совместное проживание в одной квартире или доме, когда меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными.

21. Член кооператива, исключенный из кооператива, подлежит выселению в судебном порядке из дома кооператива со всеми проживающими о нем лицами, без представления другой жилой площади.

В случае исключения члена кооператива за невозможностью совместного с ним проживания, жилое помещение остается в пользовании проживающих с ним членом семьи при условии вступления одного из них в кооператив.

22. Члену кооператива, вышедшему из кооператива, возвращается стоимость пая, а освободившееся жилое помещение предоставляется по решению общего собрания с разрешения Исполкома Местного совета депутатов трудящихся другому лицу, вновь I принятому в члены кооператива.

23. Размер пая вновь принятого члена кооператива не может быть меньше балансовой стоимости квартиры, которая предоставляется в его пользование.

В случае, когда жилищно-строительный кооператив еще не погасил предоставленный ему государственный кредит на строительство жилого дома, паевой взнос вновь принятого члена кооператива не должен быть меньше паенакопления вышедшего члена кооператива.

Возвращение стоимости пая вышедшему члену кооператива производится после внесения пая вновь принятым членом кооператива.

24. Пай умершего члена кооператива переходит к его наследникам в установленном порядке.

Общее собрание членов кооператива вправе принять в члены кооператива с разрешения Исполкома Совета депутатов трудя-

щихся нескольких наследников при условии наличия в квартире для каждого из них изолированного жилого помещения и соблюдения требований, установленным пунктом 6 настоящего Устава.

Наследникам, не пользовавшимся квартирой при жизни наследователя, а также отказавшимся от дальнейшего пользования квартирой, кооператив выплачивает стоимость наследуемого ими пая или доли его.

Члены семьи умершего члена кооператива, не являющиеся наследниками, проживающие совместно с ним и имевшие общее хозяйство, сохраняют право дальнейшего пользования занимаемой жилой площадью в случае вступления одного из наследников в члены кооператива. Если наследники откажутся от вступления в кооператив или его наследников не окажется указанные члены семьи умершего имеют право на вступление в члены кооператива с внесением пая в размере, соответствующим занимаемой квартире (комнате) и с соблюдением требований, указанных в пункте 6 настоящего Устава.

25. Пай может быть разделен при расторжении брака между супругами в случае, если каждому из них может быть выделена отдельная комната в занимаемой ими квартире.

Дальнейшее пользование жилой площадью супругом, за которым признано судом право на часть пая, допускается при условии вступления его в члены кооператива.

26. Лицо, принятое в члены кооператива вместо выбывшего члена кооператива, отвечает по его обязательству перед кооперативом.

27. Член кооператива обязан нести расходы по управлению и эксплуатации дома (домов), в размере, определяемом общим собранием членов кооператива.

Органы управления кооператива

28. Органами управления кооператива являются общее собрание членов кооператива или собрание уполномоченных и правление кооператива.

Если кооператив имеет свыше 300 членов, то вместо общего собрания членов кооператива может быть созвано собрание уполномоченных членов кооператива. Уполномоченные избираются в количестве I человека от 4 членов кооператива сроком на 2 года на общем собрании членов кооператива, проживающих в отдельном доме (домах).

29. Общее собрание членов кооператива (собрание уполномоченных) является высшим органом кооператива и решает следующие] вопросы:

а) прием в члены кооператива и исключение из членов кооператива;

б) утверждение плана и сметы строительства дома (домов) и служебно-хозяйственных строений кооператива, а также годового хозяйственно-финансового плана и отчета о его выполнении;

в) получение государственного кредита на строительство жилого дома (домов);

г) распределение жилых помещений между членами кооператива, а также разрешение на передачу членом кооператива пая членам семьи, проживающим совместно с ним;

д) установление размеров вступительного и паевого взносов в соответствии требованиям пункта 17 настоящего Устава;

е) установление размера взносов членов кооператива на содержание и эксплуатацию дома (домов);

- ж) образование специальных фондов кооператива;
- з) рассмотрение жалоб на правление и ревизионную комиссию кооператива;
- и) выбора правления и ревизионной комиссии кооператива;
- к) реорганизацию и ликвидацию кооператива;
- л) выделение служебной жилой площади в доме кооператива для обслуживающего персонала;
- м) порядок эксплуатации кооперативного жилого дома (домов)
- н) безвозмездную передачу на баланс соответствующих предприятий коммунального хозяйства и связи сетей водопровода, канализации, теплоснабжения, газовых сетей, внутриквартирного газового оборудования, телефонных подстанций.

30. Общие собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) созываются правлением не реже двух раз в год, а внеочередные собрания созываются в 6-дневный срок по требованию 1/3 числа членов кооператива (уполномоченных), а также по требованию ревизионной комиссии или исполкома Совета депутатов трудящихся по месту нахождения кооператива.

31. Общее собрание членов кооператива (собрание уполномоченных) признается правомочным при участии в нем не менее 2/3 общего числа членов кооператива (уполномоченных).

Решения принимаются общим собранием простым большинством голосов присутствующих членов кооператива (уполномоченных).

Общие собрания, созываемые для решения вопросов о размерах паевого взноса и специальных фондов, о порядке эксплуатации жилого дома (домов), размере взносов на содержание и эксплуатацию дома, исключения из членов кооператива, ликвидации и реорганизации кооператива являются правомочными при участии в нем

3/4 общего числа членов кооператива (уполномоченных). Решение по этим вопросам принимается большинством в 3/4 голосов.

32. Правление кооператива в количестве не менее трех членов избирается общим собранием сроком на два года.

Правление избирает из своего состава председателя правления и его заместителя (заместителей).

33. Правление является исполнительным органом кооператива, подотчетным общему собранию. В обязанности правления входит:

- а) получение установленных общим собранием вступительных и паевых взносов от членов кооператива;
- б) составление планов, смет и отчетов;
- в) управление домохозяйством;
- г) наем рабочих и служащих для обслуживания домохозяйства и увольнение их;
- д) заключение договоров, выдача учреждению Стройбанка СССР обязательств по погашению государственного кредита и совершение других сделок от имени кооператива;
- е) осуществление технического надзора за строительством дома (домов) жилищно-строительного кооператива и участие через своего представителя в государственной комиссии по приемке дома (домов) в эксплуатацию;
- ж) представительство кооператива во всех судебных и административных учреждениях и общественных организациях;
- з) ведение списка членов кооператива, ведение счетоводства и делопроизводства кооператива;
- и) выполнение других обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

34. Правление кооператива имеет право распоряжаться наличными средствами жилищно-строительного кооператива, имеющимися на его счете в банке в соответствии с финансовым планом и планом строительства, утвержденными общим собранием членов кооператива.

35. Ревизионная комиссия в составе не менее трех членов избирается общим собранием членов кооператива сроком на два года и является органом, контролирующим и ревизирующим деятельность правления.

Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя комиссии.

36. В состав правления и ревизионной комиссии одновременно не могут входить супруги, родители, дети, внуки, родные братья и сестры и их супруги.

37. Кооператив осуществляет свою деятельность под наблюдением и контролем Исполкома местного Совета депутатов трудящихся по месту нахождения кооператива, который вправе отменить решение общего собрания членов кооператива, если оно противоречит действующему законодательству и настоящему Уставу.

В течение двух месяцев после окончания финансового года кооператив обязан представить отчет о хозяйственно-финансовой деятельности за прошедший год в Исполком Местного совета депутатов трудящихся.

38. Гражданско-правовые споры между кооперативом и его членами подлежат разрешению в судебном порядке, а споры между кооперативом и государственными и общественными организациями рассматриваются в государственном арбитраже.

Прекращение деятельности кооператива и
ликвидация его дел

39. Деятельность кооператива прекращается с ликвидацией его дел и имущества в случаях:

а) признания кооператива по суду несостоятельным;
б) признания кооператива по решению Исполкома Местного совета депутатов трудящихся по месту нахождения кооператива уклонившимся от цели, указанной в Уставе;

в) признания общим собранием членов кооператива необходимости его ликвидации или реорганизации (слияния, разделения или присоединения). Решение общего собрания членов кооператива о ликвидации кооператива подлежит утверждению Исполкомом Местного совета депутатов трудящихся по месту нахождения кооператива.

40. Ликвидация дел кооператива производится в соответствии с действующим порядком прекращения деятельности кооперативных организаций, с обязательным участием представителя Исполкома Местного совета депутатов трудящихся по месту нахождения кооператива.

41. Имущество кооператива, оставшееся после удовлетворения всех предъявленных к кооперативу претензий, выполнения принятых им обязательств по погашению банковского государственного кредита и выплаты членам кооператива паевых

взносов, а также все дела и документы кооператива передаются
Исполкому Местного совета депутатов трудящихся по месту
нахождения кооператива.

В случае реорганизации кооператива соблюдаются требова-
ния статей 37 и 39 Гражданского Кодекса РСФСР.

Настоящим Уставом утверждается на
общем собрании членов ЖСК "Солос"
Июня 1967г. (участники №2)

Председатель собрания
Колосов (Н.Т. Колосова)

Секретарь собрания
Резер (А.А. Резер)



Настоящий Устав жилищно-строительного кооператива «Союз» зарегистрирован в Отделе по руководству деятельностью ЖСК, эксплуатацией их жилого фонда Жилищного управления Исполкома Московского городского Совета депутатов трудящихся 8 августа 1967 г. за № 285.

Устав соответствует нормам примерного Устава ЖСК, утвержденного Постановлением Совета Министров РСФСР от 2 октября 1965 года.

Общее собрание ЖСК утвердившее данный Устав было правомочным.

