

У С Т А В

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА "ЛАНДЫШ",
ОРГАНИЗОВАННОГО ПРИ ИСПОЛКОМЕ МОСКВОРЕЦКОГО РАЙОНА.

г. Москвы.

ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ КООПЕРАТИВА

1. Жилищно-строительный кооператив "Ландыш" организован при Исполкоме Москворецкого района г.Москвы.

В состав кооператива входят граждане, состоящие на учете в Москворецком районе в отделе учета и распределения жилой площади на получение жилой площади в ЖСК.

2. Кооператив объединяет 143 пайщика.

3. Общее собрание граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, проведено инспектором по ЖСК отдела учета и распределения жилой площади.

Решение общего собрания об организации кооператива утверждено Исполкомом Москворецкого районного Совета депутатов трудящихся 21 апреля 1971г. за N 14/112.

4. Настоящий устав подлежит регистрации в отделе по руководству и контролю за ЖСК, ДСК и ГСК Главмосжилуправления г.Москвы. После регистрации Устава собирается общее собрание кооператива для избрания правления, ревизионной комиссии кооператива.

ЦЕЛЬ, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА

5. Жилищно-строительный кооператив "Ландыш" организуется в г.Москве с целью удовлетворения членов кооператива жилой площадью путем строительства многоквартирного жилого дома.

Строительство жилого дома 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-ти летнего возраста, постоянно проживающие в данной местности и нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Гражданин может быть принят в члены кооператива и в том случае, когда в кооперативный дом переселяется не вся семья члена кооператива. За остающимися лицами сохраняется право пользования этой площадью (квартирой или отдельной комнатой) в размерах, установленных действующими санитарными нормами, с учетом имеющихся у них прав на дополнительную площадь.

Лица, владеющие правом личной собственности на жилой дом (или часть его) могут быть приняты в кооператив лишь в случае, если принадлежащий им жилой дом (или часть его) непригоден для постоянного проживания по каким-либо другим причинам, при условии выполнения требований ст.108 Гражданского Кодекса РСФСР.

Члены семьи лиц, имеющих на правах 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 вступить 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.

Строительство помещений для предприятий торговли, общественного питания и других учреждений может осуществляться в домах кооператива только с согласия кооператива. Все работы, связанные со строительством этих помещений, финансируются за счет капитальных вложений, выделяемых соответствующими государственными или общественными предприятиями и организациями, с отнесением после окончания строительства дома стоимости указанных работ на баланс предприятий и организаций, осуществляющих эксплуатацию помещений.

8. Кооператив со дня регистрации его Устава в отделе по руководству и контролю за ЖСК, ДСК и ГСК Главмосжилуправления приобретает право юридического лица.

Кооператив пользуется печатью с обозначением своего наименования.

9. Жилищно-строительный кооператив осуществляет эксплуатацию принадлежащего ему жилого дома на началах самоокупаемости.

Обслуживание жилищного фонда и территорий домовладений кооператива может осуществляться либо силами кооператива, либо силами управлений домами (жилищно-эксплуатационных контор) Исполкомов Советов Депутатов трудящихся или жилищно-эксплуатационных 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 территории в районах жилой застройки;

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

в) осуществлять строительство жилого дома по существующему типовому проекту с учетом этажности, установленной для строительства жилых домов, сооружаемых за счет государственных капитальных вложений;

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

При выполнении функции заказчика по строительству кооперативного дома отделом (управлением) Исполкома Совета Депутатов трудящихся технический надзор осуществляется за счет соответствующих средств, предусматриваемых в сметах на строительство кооперативного дома.

д) участвовать в составе государственной комиссии по приемке в эксплуатацию законченных строительством кооперативного жилого дома;

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 водопровода, канализации, теплоснабжения, газовые сети, внутриквартирное газовое оборудование и телефонные подстанции для обслуживания этими предприятиями;

з) организовать домоуправление для обслуживания кооперативного жилого фонда и территории домоуправления кооператива.

11. Жилой дом и служебно-хозяйственные строения, возведенные кооперативом, принадлежат ему на правах 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, указанной в пункте "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 1961г. N 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,
- г) прочих поступлений.

Все собственные средства кооператива вносятся на соответствующие счета кооператива в учреждениях банков.

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

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА

16. После окончания строительства дома 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.м.

При вступлении в коператив 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 повнесению установленных вступительных и паевых взносов, по ордерам, выдаваемым Исполкомом Совета депутатов трудящихся по месту нахождения кооперативного жилого дома в соответствии с утвержденном списком членов кооператива и их семей (пункт 3 настоящего Устава).

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

17. Размер пая каждого члена кооператива должен соответствовать строительной стоимости предоставленной 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 1965 г.

Каждый член кооператива обязан внести правлению кооператива до начала строительства дома денежные средства в размере не менее 40% стоимости строительства квартиры.

Остальная часть пая вносится членом кооператива в сроки, предусмотренные обязательством кооператива по погашению государственного кредита, выданного Стройбанком СССР.

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 устанавливается правлением 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 доме;

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 его эксплуатации.

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

г) производить с разрешения районного Исполкома Местного Совета депутатов трудящихся обмен занимаемого им жилого помещения на другую жилую площадь с соблюдением 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 с ним лицами, без предоставления другой жилой площади.

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

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

23. Размер пая вновь принятого члена кооператива не может быть меньше балансовой стоимости квартиры, предоставляемой 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 выбывшего члена кооператива.

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

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

Общее собрание членов кооператива вправе принять в члены кооператива с разрешения Исполкома Совета депутатов трудящихся нескольких наследников при условии наличия в квартире для

каждого из них изолированного жилого помещения и соблюдения требований, установленных пунктом 6 настоящего Устава.

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

Члены семьи умершего члена кооператива, не являющиеся наследниками, проживавшие вместе с ним и имевшие общее хозяйство сохраняют право дальнейшего пользования занимаемой жилой площади в случае вступления одного из наследников в члены кооператива.

Если наследники откажутся от вступления в кооператив или если наследников не окажется, указанные члены семьи умершего имеют право на вступление в члены кооператива с внесением пая в размере, соответствующем занимаемой квартиры (комнаты) 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 обязательствам перед кооперативом.

27. Член кооператива обязан нести расходы по управлению и эксплуатации дома в размере, определенном общим собранием членов кооператива.

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

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

Если кооператив имеет свыше трехсот членов, то вместо общего собрания членов кооператива может быть созвано собрание уполномоченных членов кооператива. Уполномоченные избираются в количестве 1 человека от 4 членов кооператива сроком на 2 года на общем собрании членов кооператива, проживающих в отдельном доме.

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 и служебно-хозяйственных строений кооператива, а также годового хозяйственного финансового плана и отчета о его выполнении;

в) получение государственного кредита на строительство жилого дома;

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 с требованиями пункта 17 настоящего Устава;

е) установление размеров взносов членов кооператива на содержание и эксплуатацию дома;

ж) образование специальных фондов кооператива;

з) рассмотрение жалоб на правление и ревизионную комиссию кооператива;

и) выборы правления и ревизионной комиссии кооператива;

к) реорганизация и ликвидация кооператива;

л) выделение служебной жилой площади в доме кооператива для обслуживающего персонала;

м) порядка эксплуатации кооперативного жилого дома,

н) безвозмездной передачи на баланс соответствующих предприятий коммунального хозяйства и связи сетей водопровода, канализации, теплоснабжения, газовых сетей, внутриквартирного газового оборудования, телефонных подстанций.

30. Общее собрание членов кооператива созывается правлением не реже двух раз в год, а внеочередное собрание созывается в 6-ти 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 признается правомочным при участии в нем не менее 2/3 общего числа членов кооператива.

Решения принимаются общим собранием простым большинством голосов присутствующих членов кооператива.

Общее собрание, созываемое для решения вопросов о размерах паевых взносов и специальных фондов, о порядке эксплуатации жилого дома, исключения из членов кооператива, размере взносов на содержание и эксплуатацию дома, реорганизации и ликвидации кооператива, является правомочным при участии в нем 3/4 общего числа членов кооператива. Решение по этим вопросам принимается большинством в 3/4 голосов.

32. Правление кооператива в количестве не менее трех членов выбирается 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 входят:

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 увольнению 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 жилищно-строительного кооператива и участие через своего представителя в Государственной комиссии по приемке дома 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, имеющими на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом строительства, утвержденным общим собранием членов кооператива.

35. Ревизионная комиссия в составе не менее трех человек 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 руководством и контролем Исполкома местного Совета депутатов трудящихся по месту нахождения кооператива, который вправе отменить решение правления и общего собрания членов кооператива, если оно противоречит действующему законодательству и настоящему Уставу.

В течение двух месяцев после окончания финансового года кооператив обязан предоставить 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, государственными и общественными организациями рассматриваются в государственном арбитраже.

ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА И ЛИКВИДАЦИЯ ЕГО ДЕЛ.

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

- а) признания кооператива по суду несостоятельным;
- б) признание кооператива по решению Исполкома Местного Совета депутатов трудящихся по месту нахождения кооператива, уклонившемся 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 требования статей 37, 39 Гражданского кодекса РСФСР.

Председатель общего собрания членов
ЖСК "Ландыш"

подпись

Секретарь собрания

подпись

Председатель Правления ЖСК "Ландыш"

подпись

/А. Фетисов/

Настоящий Устав ЖСК "Ландыш" зарегистрирован в отделе по руководству и контролю за ЖСК, ДСК и ГСК Главмосжилуправления за N 785 от 13 июля 1971г.

Соответствует нормам примерного Устава ЖСК, утвержденного Постановлением Совета Министров РСФСР от 2 октября 1965г. N 1143.

Устав принят общим собранием 6 июля 1971г. (протокол N1).

Начальник отдела по руководству и контролю
за ЖСК, ДСК и ГСК Главмосжилуправления

(круглая печать отдела по руководству и
контролю за ЖСК, ДСК и ГСК. Мосгорисполком.
Главное управление жилищного хозяйства)

подпись

Г. Чекалина

Настоящий Устав пронумерован, прошнурован и скреплен сургучной печатью на 15 листах.

Юрисконсульт отдела по руководству и
контролю за ЖСК, ДСК и ГСК Главмосжилуправления

подпись

М. Выгонов

Прошивка листов скреплена круглой печатью
Отдела по руководству и
контролю за ЖСК, ДСК и ГСК. Мосгорисполком.
Главное управление жилищного хозяйства