

У С Т А В

жилищно-строительного кооператива "Черемушкинский
Учитель"



1. Жилищно-строительный кооператив "Черемушкинский учитель" организован в Черемушкинском районе г.Москвы, при исполнении Райсовета.

2. Кооператив объединяет 143 человека ответственных квартиросъемщиков.

3. Общее собрание граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, проведено группой, рекомендованной руководством Райсовета Черемушкинского района г.Москвы.

Решение общего собрания об организации кооператива утверждено Исполкомом Черемушкинского Районного Совета депутатов трудящихся от 19 мая 1971 года, решение № 20-61.

4. Настоящий Устав подлежит регистрации в Отделе по руководству и контролю за ЖСК, ДСК и Главмосжилуправления. После регистрации Устава созывается общее собрание членов кооператива для избрания правления и ревизионной комиссии кооператива.

Цель, права и обязанности кооператива

5. Жилищно-строительный кооператив "Черемушкинский учитель" организуется в городе Москве с целью удовлетворения членов кооператива жилой площадью путем строительства многоквартирного жилого дома на собственные средства кооператива с помощью государственного кредита, а также для последующей эксплуатации и управления этим домом. Строительство жилого дома может осуществляться лишь после внесения в банк собственных средств в размере не менее 40% стоимости строительства жилого 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 увеличении жилищных условий. Гражданин может быть принят в члены кооператива и в том случае, когда в кооперативный дом переселяется с государственной жилой площади

не вся семья члена кооператива. За остающимися лицами сохраняется право пользоваться этой площадью (квартирой или отдельной комнатой) в размерах, установленных действующими санитарными нормами, с учетом имеющихся у них прав на дополнительную площадь.

Лица, владеющие на праве личной собственности жилым 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, имеющие 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 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 времени регистрации его Устава в отделе по руководству и контролю за ЖСК, ДСК и ГСК Главмосжилуправления приобретает права юридического лица. Кооператив пользуется печатью с обозначением своего наименования.

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

Обслуживание жилищного фонда и территории домовладений 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 по действующему типовому проекту, применяемому в данном городе, с учетом этажности, установленной для застройки района, и в сроки, установленные для строительства жилых домов, сооружаемых за счет государственных капитальных вложений;

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

При выполнении функций 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 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/ организовывать 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 части (квартиры, комнаты) ни организациям, ни отдельным лицам, за исключением передачи, осуществляемой при ликвидации кооператива, а также случаев передачи, указанных в подпунктах "ж" пункта IO 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, освобождает 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 образовать 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 определяются общим собранием членов кооператива.

Права и обязанности членов кооператива

16. После окончания строительства дома кооператива каждому члену кооператива, в соответствии с размером его пая и количеством членов семьи, предоставляется 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 обслуживания 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 1965 года.

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 устанавливаются правлением кооператива по согласованию с подрядной 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 в 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 его строительства дома, так и после его окончания, а также и во время эксплуатации дома;

в/ с согласия общего собрания членов кооператива передаст 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 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 того требованию 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 кооператива;

в/ систематического разрушения и порчи жилого помещения;

г/ систематического нарушения правил социалистического общежития, делающего невозможным для других совместно 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 невозможностью совместного с ним проживания, жилое помещение остается в пользовании проживающих с ним членов семьи, при условии вступления одного из них в кооператив.

22. Члену кооператива, выбывшему из кооператива, возвращается стоимость пая, а освобождающееся жилое помещение, по решению общего собрания, с разрешения исполкома местного Совета депутатов трудящихся, передается другому лицу, вновь принятому в члены кооператива.

23. Размер пая вновь принятого члена кооператива не может быть меньше балансовой стоимости квартиры, предоставленной 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 пае-накопления 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, несколько 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 наследователя, а также отказавшимся от дальнейшего пользования квартирой, кооператив выплачивает стоимость наследуемых ими пая, или доли его.

Члены семьи умершего члена кооператива, не являющиеся наследниками, проживавшие совместно с ними 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, если наследников не окажется, указанные члены семьи умершего имеют право на вступление в члены кооператива с внесением пая в размере, соответствующем 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 супругами, за которыми 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, определяемом общим собранием членом кооператива.

Органы управления кооператива

28. Органами управления кооператива являются общее собрание членом кооператива или собрание уполномоченных и правление кооператива. Если кооператив имеет свыше трехсот членом, то вместо общего собрания членом кооператива может быть создано собрание уполномоченных членом кооператива, которые набираются по одному из каждой 4 членом кооператива, сроком на два года на общем собрании кооператива.

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 хозяйственно-финансового плана и отчета о его выполнении;

в/ получение государственного кредита на строительство жилого дома;

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

д/ установление размера вступительного и паевого взноса, в соответствии с требованиями пункта 17 настоящего Устава;

е/ установление размера 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/ реорганизации и ликвидации 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. Общие собрания членов кооператива (собрание уполномоченных) созываются правлением не реже двух раз в год, а очередные 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 (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).

Общее собрание, созываемое для решения вопросов о размерах паевых взносов и специальных фондов, о порядке эксплуатации жилого дома, размере взносов на содержание и эксплуатацию дома, об исключении из членов кооператива, реорганизации и ликвидации кооператива, является правомочным 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 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 увольнение их;

д/ заключение договоров, выдача учреждению Стройбанка СССР обязательства по погашению государственного кредита и совершенно 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 вписки 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 хозяйственно-финансовым планом и планом строительства, утвержденным общим собранием членов кооператива.

35. Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов кооператива в составе не менее трех человек, сроком на два года и является органом, контролирующим и ревизирующим деятельность правления кооператива. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя комиссии.

36. В состав правления и ревизионной комиссии кооператива 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.

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) признание кооператива по решению исполкома местного Совета депутатов трудящихся по месту нахождения кооператива уклонившимся от цели, указанной в настоящем Уставе;
- в) признание 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 ~~шннд~~ деятельности кооперативных организаций, с обязательным участием представителя исполкома местного Совета депутатов трудящихся по месту нахождения кооператива.

41. Имущество кооператива, оставшееся после удовлетворения всех предъявляемых 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 и 39 Гражданского кодекса РСФСР.

Председатель общего собрания
Секретарь собрания
Председатель правления

Воронин -
Лавин
Яковлев

Настоящий Устав жилищно-строительного кооператива Черемушкинский учитель зарегистрирован в Отделе по руководству и контролю за ЖСК, ДСК и ГСК Главмосжилуправления от " 4 " июня 1971 г. за № 769.

Устав соответствует нормам примерного Устава ЖСК, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 2 октября 1965 г. № 1143.

Общее собрание членов ЖСК, утвердившее данный Устав (протокол № I от 27 мая 1971 г.) было правомочным.

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

М.М. Чекалина Чекалина



И.С. Евсеев
И.С. Евсеев
Протокол от 16
ЖСК



М.М. Андрюков
М.М. Андрюков

Настоящий Устав жилищно-строительного кооператива "Черемушкинский учитель" пронумерован, прошнурован и скреплен печатью на 15 листах.

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

М. Выгонов
(Выгонов)



*председательскому на 15
листе
Председатель ЖСК*

И. И. Андреева

