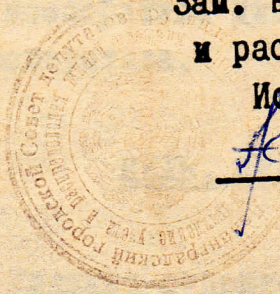


Устав зарегистрирован в Управлении
учета и распределения жилой площади
Исполкома Ленинградского городского
Совета депутатов трудящихся по книге
регистрации от 29 сентября 1977г.
за № 1156

Зам. начальника Управления учета
и распределения жилой площади
Исполкома Ленгорсовета

 Сахаров / САХАРОВ А.Ф. /

У С Т А В
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО
КООПЕРАТИВА № 983

Устав принят общим
собранием членов
ЖСК № 983 от
29 сентября 1977 г.
протокол № 2.

ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ КООПЕРАТИВА

1. Жилищно-строительный кооператив № 983 организуется в городе Ленинграде на основании решения Исполкома Ленгорсовета от 01 августа 1977 г. № 556.

2. После регистрации Устава созывается общее собрание членов кооператива для избрания правления и ревизионной комиссии кооператива.

ЦЕЛЬ, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КООПЕРАТИВА

3. Жилищно-строительный кооператив № 983 организуется в городе Ленинграде 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 с числом членов кооператива 236 чел.

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.

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

Граждане могут быть приняты в члены кооператива и в том случае, когда в кооперативный дом переселяется с государственной жилой площади не вся семья члена кооператива. За оставшимися лицами сохраняется право пользования этой площадью (квартирой или отдельной комнатой) в размерах, установленных действующими санитарными нормами, с учетом имеющих 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 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.

5. 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.

6. Кооператив со времени регистрации его Устава в Управлении учета и распределения жилой площади Исполкома городского Совета депутатов трудящихся приобретает право юридического лица.

Кооператив пользуется печатью с обозначением своего наименования.

7. Жилищно-строительный кооператив осуществляет эксплуатацию принадлежащего ему жилого дома на началах само-
окупаемости.

Обслуживание жилого дома и территорий домовладений кооператива может осуществляться либо силами кооператива, либо силами управлений домами (жилищно-эксплуатационных кон-
тор) Исполкомов Советов депутатов трудящихся или жилищно-коммунальных отделов, или домоуправлений предприятий и ор-
ганизаций. Указанное обслуживание осуществляется на договор-
ных началах с оплатой кооперативом расходов на условиях, установленных для обслуживания домов государственного жилого фонда.

8. Кооператив имеет право:

а) получать в установленном порядке в бессрочное пользование земельные участки в пределах городской, поселко-
вой 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 коопе-
ративного строительства, утвержденными Стройбанком СССР;

в) осуществлять строительство жилого дома по дейст-
вующим типовым проектам, применяемым в городе Ленинграде, с учетом этажности, установленной для застройки данного района, и в сроки, установленные для строительства жилых домов, сооружаемых за счет государственных капитальных вло-
жений;

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 договоры, связанные с эксплуатацией дома.

При выполнении функций заказчика по строительству кооперативного дома отделом (управлением) Исполкома Советов депутатов трудящихся технический надзор осуществляется за счет соответствующих средств, предусмотренных в сметах на строительство кооперативного дома.

д) участвовать в составе государственной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного 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 сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газовые сети, внутриквартальные газовое оборудование и телефонные подстанции для обслуживания этими предприятиями;

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

9. 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 8 настоящего Устава.

Ю. Кооператив отвечает по своим обязательствам принадлежащим ему имуществом.

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

СРЕДСТВА КООПЕРАТИВА

12. 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 учреждения банков.

13. 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

14. 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.метров.

При поступлении 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 установленным порядком 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 управления домами (жилищно-эксплуатационных контор), принявших на обслуживание кооперативный жилищный фонд, в домах кооператива может быть выделена с согласия кооператива.

15: 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 от 20 мая 1965 г.

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

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

Однако в случае нужды в улучшении жилищных условий член жилищно-строительного кооператива, в виде исключения, может быть принят и 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.

17. Член кооператива имеет право:

а) проживать со своей семьей в предоставленном его кооперативном 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 передавать 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 21 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 выбывшим - получена от этого кооператива.

При обмене жилой площади лица, принимаемые в члены кооператива, должны отвечать требованиям, изложенным в пункте 4 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.

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

а) неподчинение Уставу жилищно-строительного кооператива;

б) невыполнение 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.

19. 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 пользовании проживающих с ним членов семьи при условии вступления одного из них в кооператив.

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

21. 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 может быть меньше паенакопления выбывшего члена кооператива.

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

22. 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 жилого помещения и соблюдения требований, установленных пунктом 4 настоящего Устава.

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

Члены семьи умершего члена кооператива, не являющиеся наследниками, проживавшие 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, 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 4 настоящего Устава.

24. 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.

25. Лицо, принятое в члены кооператива, вместо бывшего члена кооператива, отвечает по его обязательствам перед кооперативом.

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

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА

27. Органами управления кооператива являются общее собрание членов кооператива и правление кооператива.

28. Общее собрание членов кооператива 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 взносов в соответствии с требованиями пункта 15 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) реорганизация и ликвидация кооператива;
- л) выделение служебной жилой площади в доме кооператива для служебного 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.

28. Общее собрание членов кооператива созывается

правлением не реже двух раз в год, а внеочередные собрания созываются в 6-дневный срок по требованию 1/3 числа членов кооператива, а также по требованию ревизионной комиссии или Исполкома Советов депутатов трудящихся по месту нахождения кооператива.

29. 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 паяных взносов и специальных фондов, о порядке эксплуатации жилого дома, размере взносов на содержание и эксплуатацию дома, исключении из членов кооператива, 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.

30. 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).

31. Правление является исполнительным органом кооператива, подотчетным общему собранию. В обязанности правления входят:

- а) получение установленных общим собранием вступительных и паяных взносов от членов кооператива;
- б) составление планов, смет и отчетов;
- в) управление домохозяйством;
- г) наем рабочих и служащих для обслуживания домохозяйства и увольнения их;

д) заключение договоров, выдача учреждению Стройбанка СССР обязательств по погашению государственного кредита и совершению 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 декомпронизводства кооператива;

и) выполнение других обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

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

33. 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.

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

35. 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 коопера-

тива, 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 истекший год в Исполком местного Совета депутатов трудящихся.

36. 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

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

- а) признание кооператива по суду несостоятельным;
- б) признание 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 (слияние, разделение или присоединение).


Решение общего собрания членов кооператива о ликвидации кооператива подлежит утверждению Исполкома местного Совета депутатов трудящихся по месту нахождения кооператива.

38. 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.

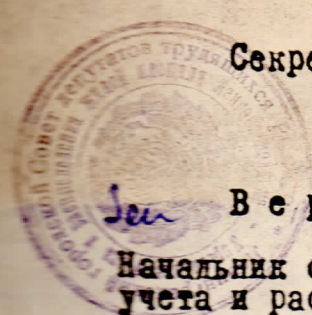
39. Имущество кооператива, оставшееся после удовлетворения всех предъявленных к кооперативу претензий, выполнения принятых им обязательств по погашению банковского государственного кредита и выплаты членам кооператива паевых взносов, а также все дела и документы кооператива передаются Исполкому местного Совета депутатов трудящихся по месту нахождения кооператива.

В случае реорганизации кооператива соблюдаются требования статей 37 и 39 Гражданского кодекса РСФСР.

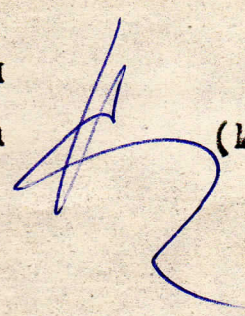
Юридический адрес жилищно-строительного кооператива:
г. Ленинград. Киевское шоссе квартал 87, корпус 3

Председатель правления ИСК  /Дикарев/

Секретарь правления ИСК  /Толстова/

 В е р н о:

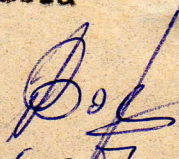
Начальник отдела ИСК Управления
учета и распределения жилой
площади Исполкома Ленгорсовета

 (МУСИЕНКО Г.)

29.09.77

В уставе СК № 983 пронумеровано и
прошнуровано 16 листов

Ст. инспектор отдела СК Управления учета и
распределения жилой площади Исполкома
Ленгорсовета

 А.И. Воронов

29 сентября 1977 г.

И.П.