

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Работники АН СССР», далее именуемый ЖСК, образован на основании Постановления Совета Министров СССР от 11 января 1952 г. № 156 и действует на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации.

1.2. ЖСК создан на основе объединения вкладов 1300 членов-пайщиков.

1.3. ЖСК является юридическим лицом с момента государственной регистрации¹, действует на принципах полного хозяйственного расчета и самофинансирования, обладает обособленным имуществом, имеет самостоятельный баланс, бланк, печать, может от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, арбитраже и третейском суде.

Юридический адрес: 119333 Москва, ул. Дм.Ульянова, д.4, корп.2.

Полное наименование Кооператива на русском языке: Жилищно-строительный кооператив «Работники Академии Наук СССР»

Сокращенное наименование: Жилищно-строительный кооператив «РАН СССР»

II. ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

2.1. ЖСК создан с целью обеспечения граждан жилой площадью и имеет предметом деятельности строительство, эксплуатацию и управление зданиями, построенными ЖСК, и иной хозяйственной деятельности с целью удовлетворения социально-бытовых потребностей жителей домов путем использования возможностей и средств в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Для реализации уставных задач ЖСК в установленном законом порядке вступает в договорные отношения с юридическими и физическими лицами, участвует в создании и деятельности иных субъектов хозяйственной деятельности, получает кредиты, совершает иные действия, не противоречащие законодательству.

2.3. ЖСК самостоятельно осуществляет свою производственно-хозяйственную деятельность.

2.4. ЖСК осуществляет расчеты по своим обязательствам с юридическими и физическими лицами в безналичном порядке через кредитные учреждения и наличными деньгами.

2.5. ЖСК образует фонд производственного и социального развития, резервный фонд, а также может создавать и иные фонды, размеры которых определяется общим собранием ЖСК.

2.6. ЖСК ведет учет результатов своей деятельности, бухгалтерскую и статистическую отчетность в порядке, установленном для жилищно-строительных кооперативов, и несет ответственность за их достоверность.

2.7. ЖСК несет полноту ответственности за сохранность собственности, выполнение уставных задач.

Убытки, причиненные деятельностью ЖСК, подлежат возмещению тем имуществом, на которое по действующему законодательству может быть обращено взыскание.

Государство не несет ответственности по обязательствам ЖСК и ЖСК не отвечает по обязательствам государства.

2.8. ЖСК не несет ответственности по личным обязательствам члена-пайщика кооператива. Член-пайщик, не уполномоченный собранием представлять интересы кооператива, не может действовать от имени ЖСК.

¹ ЖСК «Работники АН СССР» зарегистрирован 30.04.1952 г. в Реестровом листе Государственной регистрации за № 2321 в томе VIII, стр. 267. Устав был зарегистрирован за № 234 от 30 апреля 1952 г. в Мосгорфу. Устав новой редакции принят общим собранием ЖСК (протоколы № 25 и 27) и зарегистрирован в ЖУ Моссовета 5 мая 1968 г. за № 583).

2.9. Для реализации своих задач ЖСК имеет право:

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

2.9.2. пользоваться кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законом;

2.9.3. осуществлять строительство жилого дома (домов) по действующим типовым проектам, применяемым в данном городе или индивидуальным проектам, включающим служебные и иные нежилые помещения с учетом этажности, установленной для застройки данного района, и в сроки, установленные для данного строительства;

2.9.4. заключать с подрядной организацией договор на строительство дома (домов) и осуществлять расчеты за выполненные работы или передавать выполнение функций заказчика по этому строительству иным юридическим лицам;

2.9.5. участвовать в составе государственной комиссии по приемке в эксплуатацию законченных строительством кооперативных жилых домов

2.10. Организовывать исполнительные структуры: ДЭЗ, бухгалтерию, Службу и т.п.

III. ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВА ЖСК

3.1. Имущество и средства ЖСК формируются за счет вступительных взносов членов ЖСК, паевых взносов, взносов на содержание и эксплуатацию домов, поступлений от собственной хозяйственной деятельности ЖСК, иных поступлений, получаемых в порядке, не противоречащем законодательству.

3.2. Здания, сооружения, служебно-хозяйственные помещения и другие нежилые помещения, возведенные ЖСК, принадлежат ему на правах собственности, не могут быть кем-то изъяты, проданы или переданы другим организациям и лицам, за исключением передач, осуществляемых при ликвидации кооператива.

3.3. Помещения, принадлежащие ЖСК, могут быть им проданы отдельным лицам или организациям по решению общего собрания.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ЖСК

4.1. Членами кооператива могут быть граждане, достигшие 16-летнего возраста, которые в соответствии с действующим законодательством имеют право вступления в ЖСК.

4.2. 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 площадью (квартирой или отдельной комнатой) в размерах, установленных действующими санитарными нормами, с учетом имеющихся у них прав на дополнительную площадь.

4.3. Члены семьи лиц, имеющих на правах личной собственности жилой дом (или часть его), могут быть приняты в кооператив при соблюдении требований, указанных в п. 4.2.

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

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

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

4.7. ЖСК предоставляет площадь в построенных им домах только членам кооператива (и членам их семей), проживающим совместно с ними, выполнившим свои

обязанности по внесению установленных вступительных и паевых взносов в порядке, предусмотренном действующим законом.

4.8. Служебная площадь для обслуживающего персонала, занятого на эксплуатации зданий ЖСК, выделяется по решению собрания членов-пайщиков.

4.9. Размер пая каждого члена кооператива должен соответствовать стоимости предоставляемой ему отдельной квартиры в кооперативном доме. Строительная стоимость домов как эксплуатируемых, так и вновь строящихся определяется на основе технических норм, расценок и законоположений, действующих на период строительства и до сдачи домов в эксплуатацию.

4.10. Член ЖСК обязан до начала строительства внести денежные средства в размере не менее 30% стоимости строительства квартиры, остальная часть вносится членом кооператива в сроки, предусмотренные обязательствами кооператива по погашению кредитов на строительство.

4.11. Член кооператива имеет право:

4.11.1. В соответствии с действующим законодательством члены ЖСК, получившие право собственности на принадлежащую им квартиру, могут продать, завещать эти квартиры, а также совершать иные сделки, не запрещенные законом. Квартира может быть использована только по основному своему назначению или под иные цели, не запрещенные законом с обязательным возмещением эксплуатационных расходов, утверждаемых правлением.

4.11.2. Лица, вновь вступившие в права собственности на квартиру, в результате наследования, покупки и пр., могут вступить в члены ЖСК, уплатив вступительный взнос в установленном общим собранием размере.

4.11.3. Для членов ЖСК может устанавливаться компенсация расходов по эксплуатации дома за счет хозяйственной деятельности ЖСК.

4.12. Член ЖСК может быть исключен из ЖСК в случаях:

4.12.1. невыполнения положений Устава;

4.12.2. невыполнения обязательств, установленных общим собранием членов кооператива;

4.12.3. систематического разрушения и порчи жилого помещения;

4.12.4. систематического нарушения правил общежития, делающего невозможным для других совместное проживание в одной квартире или доме, когда меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;

4.12.5. член кооператива – собственник квартиры в случае исключения его из кооператива возмещает кооперативу ущерб (если таковой был нанесен) в установленном законом порядке, а также обязан нести расходы по содержанию дома в соответствии с Уставом.

4.13. Размер пая вновь принятого члена ЖСК не может быть меньше определенной общим собранием ЖСК балансовой стоимости квартиры, предоставленной в его пользование.

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

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

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

Дальнейшее пользование ими жилой площади определяется действующим законодательством и п. 4.11.3 настоящего Устава.

4.17. Граждане, желающие стать членом ЖСК, подают в Правление ЖСК заявление о приеме в члены.

Заявление о приеме в члены ЖСК должно быть рассмотрено в течение месяца Правлением ЖСК и утверждено решением общего собрания членов ЖСК. Гражданин признается членом ЖСК с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены ЖСК общим собранием членов ЖСК.

Членство в ЖСК прекращается в случае:

- 1) добровольного выхода члена ЖСК;
- 2) исключения члена ЖСК;
- 3) ликвидации ЖСК;
- 4) смерти гражданина, являющегося членом ЖСК.

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

V. УПРАВЛЕНИЕ ЖСК

5.1. Высшим органом управления ЖСК является общее собрание.

5.1.1. Общее собрание состоит из членов ЖСК и/или их представителей (по доверенности).

5.1.2. В случае, если общее собрание членов ЖСК в форме совместного присутствия не состоялось по причине отсутствия кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

5.2. К исключительной компетенции общего собрания относятся:

- 5.2.1. прием в члены ЖСК и исключение из членов ЖСК;
- 5.2.2. утверждение плана и сметы строительства дома (домов) и служебно-хозяйственных строений кооператива, а также годового хозяйственно-финансового плана и отчета о его выполнении;
- 5.2.3. получение кредита на строительство жилого дома (домов);
- 5.2.4. распределение жилых помещений между членами кооператива;
- 5.2.5. установление размера вступительного и паевого взносов;
- 5.2.6. установление размера взносов членов кооператива на содержание и эксплуатацию дома (домов);
- 5.2.7. образование специальных фондов кооператива;
- 5.2.8. рассмотрение жалоб на правление и ревизионную комиссию;
- 5.2.9. выборы правления и ревизионной комиссии;
- 5.2.10. реорганизация и ликвидация ЖСК;
- 5.2.11. выделение служебной площади в доме кооператива для обслуживающего персонала;
- 5.2.12. порядок эксплуатации кооперативного дома (домов);
- 5.2.13. передачи на баланс соответствующих предприятий коммунального хозяйства и связи сетей водопровода, канализации, теплоснабжения, газовых сетей, внутриквартирного газового оборудования, телефонных подстанций (или их продажа);
- 5.2.14. внесение изменений и дополнений в Устав.

5.3. Общее собрание созывается Правлением не реже одного раза в год, а внеочередные собрания созываются в 6-дневный срок по требованию 1/3 числа членов ЖСК, а также по требованию ревизионной комиссии или административного органа по месту нахождения ЖСК.

5.4. Общее собрание жилищного кооператива признается правомочным при участии в нем более пятидесяти процентов членов ЖСК.

5.5. Решение общего собрания членов ЖСК считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов ЖСК, принимавших участие в таком общем собрании, за исключением вопросов, указанных в п. 5.6 Устава.

5.6. Общее собрание, созываемое для решения вопросов о реорганизации и ликвидации кооператива является правомочным при участии в собрании $\frac{3}{4}$ от общего числа членов ЖСК. Решение по этим вопросам принимается большинством в $\frac{3}{4}$ голосов.

5.7. Общее руководство деятельностью ЖСК в период между собраниями осуществляется Правлением ЖСК, избираемым собранием в количестве не менее 3 человек сроком на 2 года.

Количество членов Правления от каждого дома выбирается пропорционально количеству членов ЖСК, проживающих в данном доме.

Правление избирает Председателя и его заместителей сроком на 2 года.

5.7.1. Собрание членов Правления ЖСК считается правомочным, если на нем присутствовало не менее половины членов Правления.

Решение Собрания членов Правления считается принятым при условии, что за него проголосовало не менее $\frac{3}{4}$ членов Правления, присутствовавших на таком собрании.

5.8. К компетенции Правления ЖСК относятся:

5.8.1. получение установленных общим собранием вступительных и паевых взносов от членов ЖСК;

5.8.2. составление планов, смет и отчетов;

5.8.3. заключение договоров и совершение других сделок от имени кооператива;

5.8.4. осуществление технического надзора за строительством дома (домов) жилищно-строительного кооператива и участие через своего представителя в государственной комиссии по приемке дома (домов) в эксплуатацию;

представительство кооператива во всех судебных и административных учреждениях и общественных организациях;

ведение списка членов кооператива и лицевых счетов, подтверждающих право собственности пайщиков;

выполнение других обязанностей, вытекающих из настоящего Устава;

5.8.5. правление кооператива имеет право распоряжаться средствами ЖСК, имеющимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом и планом строительства, утвержденным общим собранием членов кооператива;

5.9. Для осуществления производственно-хозяйственной деятельности ЖСК образуется Дирекция эксплуатации зданий ДЭЗ.

5.10. Директор ДЭЗ и главный инженер принимается на работу Правлением ЖСК.

5.11. Директор ДЭЗ:

5.11.1. осуществляет оперативное управление домохозяйством;

5.11.2. в пределах своих полномочий утверждает штатное расписание, издает приказы и указания, обязательные для работников Дирекции, принимает и увольняет работников, применяет меры поощрения и взыскания, определяет обязанности персонала Дирекции.

5.11.3. представляет на рассмотрение и утверждение Правления хозяйственные договоры и другую документацию по обслуживанию, содержанию домохозяйства, ремонтным работам и реконструкциям.

5.11.4. представляет на рассмотрение и утверждение Правления проекты арендных договоров и планы использования нежилых помещений.

5.12. Бухгалтерию ЖСК возглавляет главный бухгалтер, который принимается на работу Правлением. Главный бухгалтер подотчетен Правлению и является контролером Правления и действует на основе существующих официальных нормативов и законов.

VI. ОСНОВЫ ТРУДОВЫХ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ

6.1. Все работы в ЖСК выполняются персоналом ДЭЗ и бухгалтерскими работниками на основе заключенных с ними контрактов, трудовых договоров и соглашений, договоров подряда.

6.2. Все работы проводятся с соблюдением действующих правил техники безопасности и производственной санитарии.

6.3. Персонал Дирекции ЖСК и бухгалтерии подлежит социальному и медицинскому страхованию, социальному обеспечению, пользуется льготами и компенсациями, установленными законодательством.

VII. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ.

7.1. Ревизионная комиссия в составе не менее трех членов избирается общим собранием членов ЖСК сроком на два года и является органом контролирующим и ревизиующим деятельность правления.

7.2. Ревизионная комиссия участвует в работе правления с правом совещательного голоса.

7.3. Осуществляет регулярный контроль финансово-хозяйственной деятельности кооператива, проводит общую финансовую ревизию не реже одного раза в год с утверждением ее результатов общим собранием членов ЖСК.

7.4. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя комиссии.

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

7.6. ЖСК осуществляет свою деятельность под контролем районной или городской администрации или выборных органов по месту нахождения ЖСК, которые вправе отменить решение правления и общего собрания членов кооператива, если оно противоречит действующему законодательству и настоящему Уставу.

7.7. В течение двух месяцев после окончания финансового года ЖСК обязан предоставить отчет о хозяйственно-финансовой деятельности за прошедший год в соответствующие районные службы.

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

VIII. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ЖСК.

8.1. Имущество ЖСК находится под охраной закона. Прекращение деятельности ЖСК осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Вопрос о принадлежности имущества ЖСК, оставшегося после удовлетворения всех предъявленных к ЖСК претензий, выполнения принятых им обязательств и погашения кредитов, и вопрос о распоряжении этим имуществом решается собранием членов ЖСК.

8.3. ЖСК по решению общего собрания его членов может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

8.4. ЖСК может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

