

Томская  
регистрационная палата  
**ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**  
« 11 » 12 1997 г.  
за № 14950 / 9555  
Директор ТРП В. Субботина

УТВЕРЖДЕН  
решением общего собрания  
ЖК «ЗВЕЗДОЧКА»  
« 18 » октября 1997 г



# УСТАВ

ЖИЛИЩНОГО КООПЕРАТИВА

« ЗВЕЗДОЧКА »

зарегистрированный : Решением Администрации г. Томска

№ \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 1997 г.

*Закрепить за ТКК  
по жилищному р-ну  
г. Томска Ж. Д.*

*11.12.97*

Администрация города Томска  
Управление финансов



## 1. Общие положения.

- 1.1. Жилищный кооператив «Звездочка» создан 18.10.1997г на основе собрания жильцов дома как самостоятельная независимая потребительская организация с настоящим Уставом и иными нормативными актами.
- 1.2. Жилищный кооператив с момента регистрации является юридическим лицом на основе полной хозяйственной самостоятельности, самофинансирования и самоокупаемости.  
Цель деятельности - удовлетворение жилищно-бытовых потребностей граждан.
- 1.3. Жилищный кооператив (ЖК «Звездочка») имеет угловой штамп, печать со своим наименованием.
- 1.4. Местонахождение кооператива - г. Томск, ул. Ференца Мюнниха, 44

## 2. Производственно-хозяйственная деятельность.

- 2.1. Предметом деятельности кооператива является, капитальный ремонт и эксплуатация жилого дома, личных квартир, надворных построек, инженерных коммуникаций, и принадлежащих гражданам на праве личной и общей долевой собственности.
- 2.2. Для выполнения своих задач кооператив в установленном порядке вступает в договорные отношения с другими юридическими лицами, приобретает и продает, снимает и сдает в аренду материалы, технику и другие материальные ценности, получает кредиты.
- 2.3. Жилищный кооператив имеет право заключать трудовые, подрядные и другие договоры с гражданами. На лиц, принятых на работу по трудовому договору, распространяется трудовое законодательство.
- 2.4. Оплата работ, выполненных по договорам с гражданами и организациями, производится в соответствии с договором.
- 2.5. Жилищный кооператив хранит денежные средства на расчетном и других счетах в учреждениях банков и производит все кассовые и расчетные операции в соответствии с установленными правилами. Перечисление или выдача денежных средств со счетов кооператива производится по распоряжению председателя и бухгалтера кооператива.
- 2.6. Жилищный кооператив ведет бухгалтерский и статистический учет и отчетность в установленном порядке и несет ответственность за их достоверность.



### 3. Права и обязанности ЖК «Звездочка».

- 3.1. Жилищный кооператив имеет право совершать любые действия и заключать договоры, не противоречащие законодательству, в том числе :
- определять организацию, которой будет поручено обслуживание и ремонт дома ;
  - выступать заказчиком на коммунальные услуги; водо- , тепло- , электро-, газоснабжение и др.;
  - арендовать жилую площадь для переселения членов кооператива на время капитального ремонта;
  - пользоваться кредитом банка в порядке и на условиях , предусмотренных правилами кредитования кооперативного жилищного строительства;
  - производить в установленном порядке улучшенную отделку и устанавливать более совершенное оборудование в кооперативном доме ;
  - сдавать в аренду свободные площади .
- 3.2. Жилищный кооператив обязуется :
- обеспечивать содержимое дома в надежном техническом и санитарном состоянии ;
  - обеспечивать участие членов кооператива во всех расходах по эксплуатации и содержанию дома .

### 4. Имущество и средство ЖК «Звездочка».

- 4.1. Имущество кооператива состоит из материальных ценностей, находящихся в собственности кооператива; оно покупается или приобретает другим способом в установленном порядке.
- 4.2. Средства кооператива образуются из вступительных взносов, паевых других взносов. Размере вступительных взносов 20% от минимальной заработной платы РФ на каждого вступительного в кооператив лица и он выплачивается в день подачи заявления о приеме в ЖК. Порядок расходования вступительных взносов определяется правлением кооператива.
- 4.3. Размер паевого взноса составляет 10 тыс.рублей на 1 кв.м полезной площади и вносится в ЖК в течение 6 месяцев с момента приобретения кооперативом юридического лица. Он может корректироваться в зависимости от сметной стоимости выполненных работ. Паевые взносы расходуются на проектирование , капитальный ремонт дома и его инженерных сооружений . Порядок их использования определяется сметой, утвержденной собранием жильцов дома.
- 4.4. <sup>ответственность по</sup> Задолженности члена кооператива по просроченным платежам, и коммунальным услугам. Наступают с первого числа последующего текущего месяца (квартала) и начисляются в размере одного процента за каждый просроченный день от общей суммы платежа.
- 4.5. Квартиры, построенные членами кооператива за свой счет для личного пользования, принадлежат им на праве личной собственности .





4.6. ЖК отвечает по своим обязательствам собственным имуществом, на которое по действующему законодательству может быть обращено взыскание.

4.7. Члены кооператива обязаны в течение 3-х месяцев, после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

Члены кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

4.8. В случае не уплаты взносов члены ЖК исключаются из кооператива по решению собрания. К ним могут применяться другие меры воздействия в соответствии с Законом РФ.

4.9. В случае смерти члена кооператива право собственности на квартиру и иные принадлежащие ему имущественные права переходят к его наследникам в порядке установленном законом.

## 5. Права и обязанности членов ЖК «Звездочка».

5.1. В члены ЖК принимаются граждане, достигшие 16-летнего возраста, постоянно проживающие в городе Томске и нуждающиеся в улучшении жилищных условий. А также проживающие в других районах, которым в соответствии с действующим законодательством предоставлено право на вступление в кооператив в другой местности.

5.2. Члены ЖК имеют право :

- участвовать в деятельности кооператива и управлять его делами, избирать и быть избранным в органы управления кооператива, вносить предложения по улучшению деятельности его органов . Личным трудом ,денежными и иными средствами содержать дом в хорошем состоянии :

- пользоваться имуществом, льготами и преимуществом , предусмотренными для членов кооператива ;

- получать от должностных лиц кооператива информацию по любому вопросу, затрагивающему деятельность кооператива ;

- собственными силами и из собственных материалов выполнять работы по благоустройству своего жилья, не нарушая принятых норм в образцовом содержании кооперативного дома ;

- получать долю дохода, полученного на законном основании кооперативом в соответствии с размером общей (полезной) площади квартиры ;

- производить обмен (продажу) и сдавать в аренду занимаемое жилое помещение в соответствии с действующим законодательством ;

- добровольно по своему заявлению выйти из кооператива в любое время .

### 5.3. Член ЖК обязан :

-соблюдать настоящий Устав и выполнять решения общего собрания, правления и ревизионной комиссии кооператива ;

-пользоваться жилыми и подсобными помещениями в соответствии с их назначением ;

-соблюдать правила общежития , правила содержания кооперативного дома и придомовой территории ;

-участвовать в эксплуатационных расходах , на содержание обслуживающего персонала , домового хозяйства , придомовой территории , приобретение инвентаря, техническом обслуживании и ремонте ;

-своевременно уплачивать вступительные , паевые и другие взносы ;

-переселяться в другое предоставляемое жилое помещение на время проведения капитального ремонта кооперативного жилого дома , когда ремонт не может быть произведен без выселения проживающих в нем граждан ;

-выполнять другие обязательства, вытекающие из требований Устава кооператива.

### 5.4. Член ЖК в праве осуществлять действия через представителя, имеющего нотариально удостоверенную доверенность.

### 5.5. Член ЖК , виновный в неисполнении своих обязанностей предусмотренных настоящим Уставом, может быть лишен временно или постоянно на долю дохода, а также льгот и преимущества , предусмотренных для членов кооператива.

### 5.6. Лицо, принятое в члены кооператива вместо выбывшего , отвечает по его обязательствам перед кооперативом. Он обязан нести расходы по управлению и эксплуатации дома в размере, определенном общим собранием ЖК.

## 6. Основания и порядок выхода из ЖК «Звездочка».

### 6.1. Член ЖК имеет право в любое время добровольно выйти из его состава.

### 6.2. Член ЖК может быть исключен из его состава по решению общего собрания в случае :

-невыполнения своих обязанностей, предусмотренных Уставом ;

-систематического разрушения и порчи жилого дома ;

-систематического нарушения правил общежития , делающего не возможным для других совместное проживание в одной квартире или доме, когда меры предупреждения и общего воздействия оказались без результатными .



## 7. Органы управления и контроля ЖК «Звездочка».

7.1. Органами управления ЖК являются :

- общее собрание его членов;
- правление ;
- председатель.

Органами контроля :

- ревизионная комиссия .

7.2. Высшим органом управления является **общее собрание его членов** , которое созывается не реже один раз в год. Решение о его проведении правлением объявляется членам кооператива за 10 дней.

7.3. В исключительную компетенцию общего собрания (собрания уполномоченных) входит принятие решения :

- об утверждении или изменении Устава ;
- размер вступительного , паевого и др. взносов;
- о порядке эксплуатации дома ;
- выборы правления председателя и ревизионной комиссии ;
- утверждение отчета о финансово-хозяйственной деятельности за истекший год и плана об этой деятельности на следующий год ;
- ✓ -решает вопросы, связанные с оплатой работникам ЖК и др. Специалистам за определенные виды работы по договору(соглашениям).
- ✓ -прием и исключение из кооператива ;
- ✓ -наказания виновных в нарушениях Устава
- о ликвидации кооператива (реорганизации)



✓ 7.4. **Общее собрание** имеет право принимать решение по всем другим вопросам, которые оно сочтет необходимым рассмотреть.

7.5. Решения по всем вопросам принимаются общим собранием квалифицированным большинством в 2/3 голосов и открыто.

7.6. **Общее собрание** признается правомочным, если на нем присутствуют не менее 50% от общего числа членов кооператива.

7.7. **Внеочередное собрание** может быть созвано по требованию ревизионной комиссии, контролирующей орган и 1/3 членов кооператива. Внеочередное собрание созывается в 10-ти дневный срок.

7.8. Правление ЖК «Звездочка» избирается общим собранием ЖК сроком на 2 года в количестве 7-9 человек . Оно осуществляет руководство деятельностью кооператива в период между общими собраниями . Члены правления могут быть отозваны досрочно по решению общего собрания. Председатель ЖК является председателем его правления.

Правление ЖК осуществляет :

- организует учет имущества и денежные средства , распоряжается ими в пределах сметы , утвержденной общим собранием ;



-организует приобретение материалов, производство конструкций и строительно-монтажных работ, оказание услуг членам кооператива, выполнение эксплуатационных работ;

-подготавливает и заключает договора, в том числе на обслуживание и ремонт дома;

-принимает необходимые меры в случае неисполнения или надлежащего исполнения договорных обязательств;

-ведет делопроизводство, бухгалтерский учет;

-осуществляет контроль за исполнением решений общего собрания;

-принимает меры к устранению недостатков, выявленных ревизионной комиссией;

-составляет планы, сметы и представляет их на утверждение собрания;

-один раз в год отчитывается перед общим собранием;

✓ -устанавливает условия и порядок премирования членов кооператива, а также размер взносов на содержание и эксплуатацию дома;

**7.10. Правление** принимает решение по всем вопросам входящим в компетенцию большинством голосов. В случае равном количестве голосов, голос председателя является решающим. Единственно принимаются решения по вопросам о размере взносов на содержание и эксплуатацию дома.

**7.11. Председатель** кооператива:

-осуществляет повседневное руководство деятельностью кооператива, обеспечивает выполнение решений общего собрания и правления кооператива, несет полную ответственность за состояние дел и результаты деятельности кооператива.

-без договоренности действует от имени кооператива, представляет его во всех организациях и учреждениях в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом и средствами кооператива, открывает в банковских учреждениях расчетные и другие счета;

-производит наем рабочих и служащих для обслуживания дома и придомовой территории;

-издает приказы, утверждает должностные инструкции штатным работникам, принимает и увольняет работников, принимает меры поощрения и налагает взыскания на штатных работников кооператива;

**7.12. Председатель, члены правления** выполняют свои обязанности за плату, размер которой определяется решением собрания.

**7.13. Ревизионная комиссия** кооператива избирается в составе 3 человек общим собранием сроком на 2 года. Она избирает из своего состава председателя.

**7.14. Ревизионная комиссия:**

-руководствуется настоящим Уставом, действующем законодательством и подотчетна общему собранию;

-осуществляет контроль за соблюдением Устава кооператива, законностью договоров и хозяйственных операций, поступлением и расходованием материально-технических и денежных средств, правильность учета, отчетность и расчетов, своевременность рассмотрения заявлений, жалоб членов кооператива, соблюдением имущественных и иных интересов кооператива и его членов;

-проводит ежегодно не менее одной ревизии хозяйственно-финансовой деятельности кооператива;

-имеет право требовать от должностных лиц и членов кооператива необходимые документы с целью проверки и вносить предложения на рассмотрение общего собрания.

- 7.15. ЖК назначает из числа своих членов , имеющих необходимую квалификацию , или принимает на работу по договору **бухгалтера** и по необходимости других специалистов.
- 7.16. **Бухгалтер** несет ответственность и пользуется правами установленными действующим законодательством для главных бухгалтеров предприятий и организаций . Бухгалтер подчиняется непосредственно председателю.
- 7.17. По решению общего собрания кооператива председатель , члены правления и ревизионной комиссии могут быть досрочно отозваны , если они нарушали законодательство или не справляются со своими обязательствами.
- 7.18. В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны супруги, родители , дети, братья (и их супруги ) председателя и членов правления.
- 7.19. Кооператив вправе для проведения ревизий финансово-хозяйственной деятельности заключать договоры с соответствующими организациями , представляющими аудиторские услуги.
- 7.20. Гражданско-правовые споры между ЖК «звездочка» и его членам подлежат разрешению в судебном порядке, а споры между ЖК и др. Организационными рассматриваются в арбитражном суде.

## 8. Прекращение деятельности кооператива.

8.1. Деятельность кооператива прекращается путем реорганизации или ликвидации.

8.2. Деятельность кооператива прекращается :  
 -по решению общего собрания его членов ;  
 -в других , предусмотренных законом, случаях.

8.3. Условия и порядок прекращения деятельности кооператива определяется действующим законодательством, а его имущество и денежные средства при ликвидации распределяются между его членами в зависимости их долевого вклада на содержание ЖК «Звездочка».







Прошито, пронумеровано  
8 листов

