



Утвержден общим собранием членов Кооператива  
Протокол № 17 от 27 декабря 2008 года

УСТАВ  
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО  
ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КООПЕРАТИВА  
«Мечта-2009»

**(ЖСПК «Мечта-2009»)**

СТАТУТ  
ЖЫЛЛЁВА-БУДАУНІЧАГА  
СПАЖЫВЕЦКАГА КААПЕРАТЫВА  
«Мара-2009»

**(ЖБСК «Мара-2009»)**

Настоящий устав является новой редакцией Устава жилищно-строительного кооператива «МЕЧТА», зарегистрированного решением Минского областного исполнительного комитета № 563 от 24 июня 2005 года в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 690345306.

## **1. Порядок организации жилищно-строительного потребительского кооператива.**

Жилищно-строительный потребительский кооператив «Мечта-2009» (далее по тексту Кооператив) организован с целью обеспечения членов кооператива квартирами путем строительства многоквартирного жилого дома на собственные средства кооператива с помощью государственного кредита, дотаций и субсидий, а также для последующей эксплуатации и управления этим домом.

1.1. Наименование Кооператива:

полное на русском языке: Жилищно-строительный потребительский кооператив «Мечта-2009»;

полное на белорусском языке: Жыллёва-будаўнічы спажывецкі кааператыў «Мара-2009»;

сокращенное на русском языке: ЖСПК «Мечта-2009»;

сокращенное на белорусском языке: ЖБСК «Мара-2009».

Место нахождения Кооператива: Республика Беларусь, Минская область, Минский район, п. Колодищи, ул. Геофизика, дом 26А

1.2.. Жилищно-строительный потребительский кооператив «Мечта-2009» организован при Колодищанском сельисполкоме для улучшения жилищных условий граждан, а также иных граждан включенных в кооператив в соответствии с Уставом.

Решение собрания об организации кооператива, а также списки граждан, вступающих в кооператив, и членов их семей, которые будут вселяться в кооперативные квартиры, утверждаются Минским райисполкомом.

1.3.. Кооператив действует на основании Устава, принятого общим собранием членов кооператива

1.4.. Кооператив приобретает права юридического лица со дня регистрации. Кооператив является некоммерческой организацией.

Кооператив пользуется печатью и штампом установленного образца со своим наименованием.

1.5.. Кооператив осуществляет эксплуатацию принадлежащих домов на началах самокупаемости.

## **2. Цель и предмет деятельности кооператива**

2.1. Целью деятельности кооператива является улучшение жилищных условий членов кооператива путем обеспечения их жилыми помещениями.

2.2. Предметом деятельности кооператива является строительство многоквартирного жилого дома (домов) и его последующая эксплуатация.

## **3. Порядок и условия приема граждан в Кооператив.**

### **Порядок и условия прекращения членства в Кооперативе.**

3.1. В члены кооператива принимаются граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

3.2. До начала строительства жилого дома кооператива и в период его строительства в члены кооператива принимаются:

3.2.1. Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий при Колодищанском сельисполкоме.

3.2.2. При отсутствии либо отказе лиц, указанных в 3.2.1 настоящего Устава, от вступления в Кооператив, в члены Кооператива могут приниматься - граждане, не состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

3.2.3. Количество площадей предоставляемых членам кооператива принимаемых из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в Минском райисполкоме, составляет 10% от общего количества площадей квартир в жилом доме Кооператива.

3.2.4. По решению комиссии по жилищным вопросам Минского райисполкома на основании ходатайств администрации и (или) профсоюзного комитета, в члены кооператива могут быть приняты сотрудники других учреждений и организаций, а также рабочие (служащие) предприятий, учреждений, организаций принимающие участие в строительстве жилого дома, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) (до 20%).

- Количество площадей предоставляемых членам кооператива принимаемых из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в организациях которые будет осуществлять строительство жилого дома, составляет 10% от общего количества площадей квартир в жилом доме Кооператива;

- Количество площадей предоставляемых членам кооператива принимаемых из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в других организациях, составляет не более 10% от общего количества площадей квартир в жилом доме Кооператива.»

3.3. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) по вопросам включения (исключения) граждан в члены жилищно-строительного потребительского кооператива, внесение других изменений в списки застройщиков до момента сдачи дома в эксплуатацию, подлежит утверждению Минским районным исполнительным комитетом. После сдачи дома в эксплуатацию, данные вопросы решаются правлением кооператива в соответствии с уставом и действующим законодательством.

3.4. Граждане, не достигшие восемнадцатилетнего возраста, принимаются в члены кооператива:

- если они вступили в брак, поступили на работу, либо признаны полностью дееспособными (эмансипированы) до достижения указанного возраста;

- если они являются наследниками умершего члена, кооператива.

В этом случае осуществление прав и выполнение обязанностей несовершеннолетнего члена кооператива возлагается на его опекуна (попечителя).

3.5. Основаниями для прекращения членства в кооперативе являются:

3.5.1. прекращение права собственности члена кооператива – собственника жилого помещения на такое помещение в доме этой организации;

3.5.2. добровольный выход члена кооператива из данной организации;

3.5.3. исключение из кооператива;

3.5.4. смерть члена кооператива, объявление его умершим в соответствии с гражданским законодательством;

3.5.5. передача права на паенакопления членам своей семьи;

3.5.6. ликвидация или реорганизация кооператива, в том числе в связи с его банкротством;

3.5.7. иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом кооператива.

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

3.6.1. использования жилого помещения не по назначению, систематического его разрушения или порчи либо систематического нарушения правил пользования данным помещением, что делает невозможным для других проживание с ним в одной квартире или одном доме, а также систематического невнесения паевого и иных взносов.

Систематическим невнесением паевого и иных взносов признается невнесение членом кооператива указанных средств и взносов в полном объеме в течение двух периодов подряд, определенных общим собранием.

3.6.2. представления не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для вступления в кооператив, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о приеме в члены кооператива;

3.6.3. установления приговором суда, что паевой взнос внесен за счет средств, добытых преступным путем;

Члену кооператива, исключенному из кооператива в связи с установлением приговором суда, что паевой взнос внесен за счет средств, добытых преступным путем, паевые взносы не возвращаются и в установленном порядке обращаются в доход государства или направляются на возмещение ущерба, причиненного преступными действиями этого гражданина.

3.7. Исключение из кооператива, члены которого осуществляют строительство дома с государственной поддержкой, производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных), утвержденному Минским райисполкомом. Решение об исключении из членов кооператива может быть оспорено в судебном порядке.

3.8. При прекращении членства в кооперативе гражданина, имеющего в нем паенакопления, не являющегося собственником жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 3.10. настоящего Устава, преимущественное право на вступление в ее члены имеет один из членов семьи бывшего члена этой организации, проживающий вместе с ним в жилом помещении дома организации застройщиков и имеющий право на часть паенакоплений, или член семьи, которому бывший член кооператива передал право на свои паенакопления.

3.9. При прекращении членства в кооперативе гражданина, имеющего паенакопления в этой организации, не являющегося собственником жилого помещения, право на вступление в организацию застройщиков имеет лицо, которому бывший член организации застройщиков передал право на свои паенакопления.

При передаче права на паенакопления бывшим членом кооператива, не имеющим права собственности на жилое помещение, нескольким членам семьи преимущественное право на вступление в члены кооператива имеет член семьи, получивший право на большую часть паенакоплений выбывшего члена кооператива.

В случае, если право на паенакопления передано в равных долях нескольким членам семьи, один из них по соглашению с другими членами семьи вступает в члены кооператива. Если такое соглашение не достигнуто, решение о вступлении в члены кооператива одного из членов семьи принимается в судебном порядке.

3.10. В случае смерти члена кооператива, который не выплатил полностью паевые взносы (не оплатил стоимость жилого помещения) либо выплатил, но не оформил право собственности на это помещение в установленном порядке, право на вступление в члены кооператива имеет проживающий вместе с ним в жилом помещении дома кооператива член семьи, имеющий право на часть паенакоплений.

При отсутствии члена семьи, указанного в части первой настоящего пункта, преимущественное право на вступление в члены кооператива имеют наследники умершего, не проживавшие вместе с ним в жилом помещении дома организации застройщиков, но унаследовавшие право на такие паенакопления.

Если после смерти члена кооператива в предоставленном ему жилом помещении этой организации остались проживать несовершеннолетние наследники умершего, то по заявлению органа опеки и попечительства один из них принимается в кооператив. В случае устройства несовершеннолетних наследников в детские интернатные учреждения либо к опекуну (попечителю) за данными наследниками сохраняется право пользования жилым помещением. При этом защита прав, законных интересов и осуществление обязанностей умершего члена организации застройщиков возлагается на опекуна (попечителя) несовершеннолетнего наследника.

#### **4. Права и обязанности Кооператива. Деятельность Кооператива.**

4.1. Кооператив имеет право:

- 4.1.1. получать в аренду (пользование) земельные участки, осуществлять их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;
  - 4.1.2. в установленном порядке проводить реконструкцию и ремонт дома либо заключать соответствующие договоры на проведение таких работ;
  - 4.1.3. принимать в члены организации и исключать из своих членов граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей;
  - 4.1.4. устанавливать размеры вступительного, паевого (при финансировании строительства, реконструкции, приобретения дома организацией застройщиков), членского, целевого и дополнительного взносов;
  - 4.1.5. владеть, пользоваться и распоряжаться нежилыми помещениями, находящимися в ее собственности;
  - 4.1.6. осуществлять обслуживание жилых (нежилых), встроенно-пристроенных или пристроенных помещений дома организации застройщиков собственными силами и (или) передавать жилой дом на техническое обслуживание организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда;
  - 4.1.7. пользоваться кредитами банков;
  - 4.1.8. владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом исходя из целей и задач ее деятельности;
  - 4.1.9. в установленном порядке обжаловать решения государственных органов и организаций, действия (бездействие) должностных лиц, нарушающих права организации застройщиков и (или) ее членов;
  - 4.1.10. добровольно вступать в ассоциации (союзы) организаций застройщиков и выходить из них;
  - 4.1.11. заключать со специализированными организациями договоры на предоставление коммунальных и других услуг;
  - 4.1.12. открывать субсчета на ведение расчетных и кассовых операций по техническому обслуживанию и ремонту общего недвижимого имущества кооператива и оплате ее членами, собственниками жилых помещений, не являющимися членами кооператива, оказанных коммунальных и других услуг;
  - 4.1.13. с согласия членов кооператива и собственников жилых (нежилых) помещений, не являющихся членами кооператива, за их счет обеспечивать оказание им необходимых услуг;
  - 4.1.14. участвовать в приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссией законченного строительством жилого дома;
  - 4.1.15. совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности кооператива и не противоречащие законодательству.
- 4.2. Размещение предприятий, учреждений торговли, общественного питания и культурно-бытового обслуживания населения во встроенных и пристроенных помещениях в домах кооператива, а также оборудование в этих домах помещений общественного назначения допускается только с согласия кооператива. Строительство указанных помещений осуществляется за счет капитальных вложений, предусматриваемых на эти цели в установленном порядке.
- 4.3. Жилищно-строительный потребительский кооператив обязан обеспечивать:
- 4.3.1. строительство дома (домов) в определенные законодательством и договором сроки, а также с соблюдением иных требований законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов;
  - 4.3.2. передачу функций единого государственного заказчика по строительству коммунальному унитарному предприятию по капитальному строительству;
  - 4.3.3. соблюдение интересов ее членов при определении порядка и условий владения, пользования и распоряжения общим недвижимым имуществом организации, распределении между собственниками жилых (нежилых) помещений расходов на содержание и ремонт общего недвижимого имущества этой организации;
  - 4.3.4. эксплуатацию общего недвижимого имущества дома и управление им по окончании строительства, реконструкции, приобретения дома;

- 4.3.5. отчисления на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем дома при его эксплуатации в установленном порядке;
- 4.3.6. регистрацию принадлежащего ему дома (домов) в органах технической инвентаризации;
- 4.3.7. представление в райисполком по его требованию годовых смет доходов и расходов и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности.
- 4.3.8. выполнение требований законодательства.

## **5. Средства Кооператива. Порядок внесения взносов.**

5.1. Средства Кооператива состоят из:

- вступительных взносов;
- членских взносов;
- паевых взносов;
- целевых взносов;
- дополнительных взносов;
- кредитов банков;
- прочих поступлений.

Для обеспечения деятельности кооператива ее члены уплачивают вступительный, пaeвой, членский, целевой и дополнительный взносы.

5.1.1. вступительных взносов – денежной суммы, вносимой гражданином Республики Беларусь, иностранным гражданином, лицом без гражданства, постоянно проживающим на территории Республики Беларусь (далее - граждане), юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем при вступлении в Кооператив и направляемой на покрытие расходов, связанных с деятельностью Кооператива; (35 базовых величин вносится в течении 10 дней с момента вступления в Кооператив)

5.1.2. пaeвых взносов – денежных средств, одновременно или периодически вносимых в Кооператив его членом на финансирование строительства жилого дома; (первый пaeвой взнос составляет 10% от стоимости квартиры и вносится в течении 10 дней с момента вступления в Кооператив) , остальная часть пая вносится членом кооператива в течение времени строительства дома. График оплаты устанавливается общим собранием (собранием уполномоченных).

5.1.3. членских взносов – денежных средств, периодически вносимых членом Кооператива на цели, связанные с деятельностью Кооператива, в том числе на оплату труда наемных работников, вознаграждение председателя правления Кооператива, ревизора и другие нужды;

5.1.4. целевых взносов – денежных средств, вносимых членом Кооператива на основании решения Общего собрания членов для дополнительного финансирования ремонтно-хозяйственных работ, а также мероприятий, утвержденных Общим собранием;

5.2. Член жилищно-строительного потребительского кооператива обязан ежемесячно уточнять сумму очередного пaeвого и членского взноса. При увеличении суммы пaeвого и членского взносов, правление кооператива должно в тот же месяц известить членов кооператива путем отправки письма (телеграммы) с уведомлением.

5.3. От уплаты вступительных взносов освобождаются несовершеннолетние наследники и члены семьи умершего члена кооператива, супруг члена кооператива при разделе пая, а также граждане, вступившие в кооператив в связи с передачей им пая. Общее собрание членов кооператива (собрание уполномоченных) вправе освободить от уплаты вступительных взносов и других граждан.

5.4. Размер пая члена жилищно-строительного потребительского кооператива должен соответствовать строительной стоимости, предоставляемой ему квартиры с учетом ее износа.

5.5. Гражданин, вступивший в действующий жилищно-строительный потребительский кооператив вместо выбывшего члена кооператива, вносит паевой взнос в размере, соответствующем балансовой стоимости квартиры, определенной с учетом износа.

5.6. Паевые взносы (за исключением паевых взносов, уплачиваемых в счет погашения задолженности по ссуде) не уплачиваются гражданами, вступившими в жилищно-строительный потребительский кооператив в связи с наследованием, передачей пая, разделом жилого помещения.

5.7. Взносы членами кооператива вносятся в сроки, установленные решением общего собрания.

За несвоевременное внесение взносов члены кооператива уплачивают пеню в размере, установленном общим собранием в соответствии с законодательством.

5.8. Члены кооператива уплачивают взносы на текущий (расчетный) банковский счет кооператива.

5.9. По требованию правления кооператива, члены кооператива должны подтвердить внесение взносов на текущий (расчетный) банковский счет кооператива и представить уполномоченному члену правления квитанции (или иной документ) о внесении денежных сумм на текущий (расчетный) банковский счет данной организации.

5.10. Возврат денежных средств в процессе строительства, в том числе поступивших из различных источников, бывшим членам кооператива осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.11. Разногласия по вопросам внесения взносов, размер которых определяется общим собранием в соответствии с действующим законодательством, рассматриваются правлением, общим собранием (собранием уполномоченных), а споры по этим вопросам – судом.

## **6. Права и обязанности члена кооператива и членов его семьи.**

### **Пользование жилым помещением.**

**потребительского кооператива, не являющийся членом этой организации, обязан:**

6.20.1. выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных), иных органов управления и контроля, не противоречащие законодательству, по вопросам, касающимся управления общим недвижимым имуществом жилого дома;

6.20.2. соблюдать требования жилищного законодательства, правила пользования жилыми помещениями и их эксплуатации;

6.20.3. заключать договор с кооперативом на техническое обслуживание жилых помещений, а также со специализированными организациями на предоставление отдельных видов коммунальных услуг;

6.20.4. нести расходы на эксплуатацию и содержание дома, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством;

6.20.5. производить за свой счет ремонт занимаемого жилого (нежилого) помещения;

6.20.6. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

6.21. Порядок пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения (бывшими членами семьи собственника), не являющегося членом этого кооператива, а также их права и обязанности регулируются действующим законодательством.

6.22. Споры между собственником жилого помещения, не являющегося членом кооператива, и совместно проживающими с ним членами его семьи (в том числе бывшими) о порядке пользования жилым помещением и размере участия в расходах на его содержание разрешаются в судебном порядке.

## **7. Органы управления кооператива. Ревизионная комиссия.**

7.1. Управление в кооперативе осуществляется в соответствии с действующим законодательством и его Уставом.

7.2. Органами управления кооператива являются:  
общее собрание (собрание уполномоченных);  
правление;  
председатель правления.

7.3. Высшим органом управления кооператива является общее собрание. При наличии в кооперативе более 50 членов высшим органом управления может являться собрание уполномоченных.

Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствует более двух третей членов кооператива, из числа членов кооператива из расчета по одному уполномоченному от каждых 25 членов кооператива.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в 5 лет. В случае не избрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случаях его выхода или исключения из членов кооператива, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных уставом.

7.4. Общее собрание является правомочным, если на нем присутствует более половины членов кооператива, а собрание уполномоченных – более двух третей уполномоченных, кроме случаев, предусмотренных в пункте 7.8. настоящего Устава.

7.5. Решение общего собрания (собрания уполномоченных), принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов кооператива, а также для граждан, проживающих в доме этого кооператива, граждан, имеющих в собственности жилое помещение, но не являющихся его членами, по вопросам, касающимся управления общим недвижимым имуществом кооперативного дома, а также определенным в п.7.12.14 настоящего Устава.

7.6. Общее собрание (собрание уполномоченных) созывается правлением по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) проводятся по решению правления, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) или не менее чем одной четверти членов кооператива. Такое предложение или требование должно включать предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных).

Правление обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) в течение 7 дней с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, требования ревизионной комиссии (ревизора) или не менее чем одной четверти членов организации застройщиков.

Правление может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, установленный в части первой настоящего пункта. При отказе правления в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения такого собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных). Инициаторы проведения собрания информируют членов организации застройщиков о принятом решении в порядке, определенном в пункте 7.7. настоящего Устава.

При положительном решении правления внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) должно быть созвано не позднее 30 дней с даты получения соответствующего предложения или требования.

7.7. Письменное уведомление о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) должно быть направлено правлением (председателем правления) кооператива каждому члену кооператива (уполномоченному) и собственнику жилого помещения в доме, не являющемуся членом кооператива, не позднее 10 дней до даты его проведения. В уведомлении указываются инициатор проведения общего собрания (собрания уполномоченных), место и время его проведения, повестка дня. Повестка дня может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных).



7.8. При отсутствии кворума правление кооператива, инициаторы проведения общего собрания (собрания уполномоченных) назначают новую дату, место и время его проведения. Вновь назначенное общее собрание (собрание уполномоченных) может быть создано не позднее 30 дней после даты несостоявшегося собрания (собрания уполномоченных). В этом случае общее собрание считается правомочным, если на нем присутствует не менее одной четверти членов кооператива, а собрание уполномоченных считается правомочным, если на нем присутствует не менее половины уполномоченных.

Каждый член кооператива (уполномоченный) имеет на общем собрании (собрании уполномоченных) один голос.

Вместо члена кооператива в заседании общего собрания может участвовать его представитель, действующий на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо председателем правления.

Уполномоченные члены кооператива не могут передавать свои полномочия другим лицам.

7.9. При необходимости решение общего собрания может приниматься путем проведения заочного голосования (опроса). Порядок проведения заочного голосования определяется действующим законодательством.

7.10. Проведенное заочное голосование путем опроса считается правомочным, если в нем приняли участие более двух третей членов общего собрания.

7.11. Собственник жилого помещения, не являющийся членом кооператива, имеет право принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся управления общим недвижимым имуществом, наравне с членами кооператива.

**7.12. К исключительной компетенции общего собрания относятся:**

7.12.1. внесение изменений и (или) дополнений в устав;

7.12.2. определение основных направлений деятельности кооператива;

7.12.3. прием и исключение из членов кооператива;

7.12.4. установление размеров и сроков внесения вступительных, паевых, членских, целевых и дополнительных взносов;

7.12.5. установление размеров пени в соответствии с законодательством за несвоевременное внесение взносов;

7.12.6. избрание уполномоченных и досрочное прекращение их полномочий;

7.12.7. определение количественного состава правления кооператива;

7.12.8. избрание членов правления и председателя правления кооператива, досрочное прекращение их полномочий;

7.12.9. избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии (ревизоре) кооператива;

7.12.10. предоставление полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления;

7.12.11. утверждение годовых отчетов и балансов на основании заключений ревизионной комиссии (ревизора) или аудитора;

7.12.12. утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;

7.12.13. утверждение сметы расходов на содержание органов управления и контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива, определяемой в соответствии с законодательством, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;

7.12.14. изменение размера общего недвижимого имущества кооператива в процессе реконструкции дома путем надстройки, пристройки либо передача общего недвижимого имущества кооператива в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы членов кооператива и собственников жилых (нежилых) помещений, не являющихся членами кооператива;

7.12.15. рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора);

7.12.16. принятие решений о реорганизации и ликвидации кооператива, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов.

7.13. Собрание уполномоченных имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с настоящим Положением и уставом к исключительной компетенции общего собрания, за исключением вопросов, определенных в п.7.12.1, 7.12.4, 7.12.6, 7.12.7, 7.12.8, 7.12.9, 7.12.10, 7.12.14, 7.12.16.

Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных), не могут быть переданы им для решения другим органам управления кооператива.

7.14. По вопросам, указанным в п.7.12.14 и 7.12.16 настоящего Устава, решение считается принятым, если за него проголосовали единогласно все члены организации застройщиков.

По вопросам, определенным в пунктах 7.12.1, 7.12.3, 7.12.4, 7.12.6, 7.12.7, 7.12.8, 7.12.9, 7.12.11 настоящего Устава, решение считается принятым, если за него проголосовало более двух третей членов кооператива (уполномоченных), лично присутствовавших на собрании или проголосовавших в письменной форме.

По другим вопросам решение общего собрания (собрания уполномоченных) считается принятым, если за него проголосовало более половины членов кооператива (уполномоченных), лично присутствовавших на собрании или проголосовавших в письменной форме (по вопросам, касающимся управления общим недвижимым имуществом, – более половины ее членов и собственников жилых помещений, не являющихся членами кооператива).

7.15. Решение вопросов отчуждения общего недвижимого имущества кооператива принимается единогласно всеми членами кооператива, а также собственниками жилых (нежилых) помещений, не являющимися членами кооператива.

7.16. Общим собранием (собранием уполномоченных) избирается председатель, который ведет собрание, а также из числа членов кооператива (уполномоченных) – секретарь, который ведет протокол этого собрания.

7.17. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных). Протоколы общих собраний (собраний уполномоченных), оформляются секретарем собрания, подписываются председателем в течение 3 дней с даты проведения общего собрания (собрания уполномоченных), заверяются печатью кооператива и хранятся в делах кооператива постоянно. Для ведения протоколов общего собрания (собрания уполномоченных) в кооперативе ведется журнал протоколов. Ответственным за ведение журнала протоколов является председатель правления.

Решения общего собрания (собрания уполномоченных) доводятся до сведения его членов не позднее 5 дней после даты его проведения путем размещения копии протокола на информационных стендах кооператива.

7.18. Управление деятельностью кооператива в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных) осуществляет правление кооператива.

Правление кооператива является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию (собранию уполномоченных).

Правление избирается общим собранием (собранием уполномоченных) из числа членов кооператива на 3 года, за исключением председателя правления, которым может быть избран гражданин как являющийся, так и не являющийся членом кооператива.

Членами правления не могут быть члены ревизионной комиссии (ревизор), члены собрания уполномоченных.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления может быть вынесен на обсуждение общего собрания по письменному требованию не менее чем одной четверти членов кооператива, или ревизионной комиссии (ревизора), или по предложению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа.

В случае выхода (исключения) из членов кооператива, отказа от полномочий либо смерти члена правления может быть избран новый член правления на оставшийся срок действия полномочий правления.

7.19. К компетенции правления относятся:

7.19.1. осуществление текущего руководства деятельностью кооператива в соответствии с законодательством, уставом и решениями общего собрания (собрания уполномоченных);

7.19.2. учет членов кооператива, учет имущества, в том числе денежных средств кооператива, доходов и расходов кооператива;

7.19.3. назначение по предложению председателя правления его заместителя (заместителей), освобождение их от занимаемых должностей, распределение обязанностей между председателем и заместителем (заместителями);

7.19.4. рассмотрение обращений членов и работников кооператива, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных);

7.19.5. созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных), организация их подготовки и проведения;

7.19.6. подготовка ежегодного отчета о работе правления для представления общему собранию (собранию уполномоченных);

7.19.7. контроль за внесением членами кооператива взносов, расчетом задолженности по ним и начислением пени;

7.19.8. организация хозяйственной деятельности кооператива;

7.19.9. другие вопросы, отнесенные к его компетенции уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных).

7.20. Заседания правления проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление правомочно принимать решения, если в его заседании участвует более половины членов правления, в том числе председатель.

Решения правления принимаются простым большинством голосов.

Протоколы заседаний правления оформляются не позднее трех дней с даты их проведения, подписываются его председателем и членами правления и хранятся в делах кооператива постоянно.

7.21. Деятельностью правления руководит председатель правления, избираемый на три года.

Председатель правления подотчетен общему собранию (собранию уполномоченных) и председательствует на заседаниях правления.

В случае избрания председателем (заместителем председателя) правления гражданина, не являющегося членом кооператива, председателем общего собрания (собрания уполномоченных) с таким лицом заключается трудовой договор (контракт).

Члены правления и ревизионной комиссии жилищно-строительного кооператива выполняют свои обязанности, как правило, на общественных началах. Председателю и члену правления кооператива, к ведению которого относятся финансовые вопросы деятельности кооператива, выплачивается заработная плата в размерах, определяемых общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных).

В целях стимулирования работы председателя правления, членов правления и ревизионной комиссии, а так же членов кооператива, которые принимают активное участие в деятельности кооператива, предоставляется внеочередное право выбора квартир.

**7.22. К компетенции председателя правления относятся:**

7.22.1. осуществление текущего руководства деятельностью кооператива в пределах полномочий, определенных Уставом и трудовым договором (контрактом), заключаемым с ним в соответствии с законодательством о труде;

7.22.2. организация и проведение заседаний правления;

7.22.3. организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных), правления;

7.22.4. заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени кооператива;

7.22.5. утверждение должностных инструкций штатных работников кооператива, утверждение штатного расписания кооператива после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных);

7.22.6. принятие на работу и увольнение работников кооператива, применение к ним мер поощрения и взыскания;

7.22.7. издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для выполнения работниками кооператива, а также в целях реализации решений общего собрания (собрания уполномоченных), правления;

7.22.8. осуществление действий без доверенности от имени кооператива, представление ее интересов в судах, государственных органах, иных организациях, выдача доверенности на представление интересов кооператива, подписание платежных документов, выдача справок;

7.22.9. осуществление иных полномочий, предусмотренных действующим законодательством и Уставом.

7.23. Вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления (переизбрании) может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) по письменному требованию не менее чем одной четверти членов кооператива, или ревизионной комиссии (ревизора), или не менее чем двух третей членов правления.

7.24. Председатель правления при осуществлении своих функций в пределах компетенции должен действовать в интересах кооператива в соответствии с Уставом и другими актами законодательства. Председатель правления несет полную материальную ответственность перед кооперативом за убытки, причиненные ему в результате его виновных действий (бездействия).

Документы (дела) кооператива хранятся у председателя правления кооператива.

7.25. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива, председателя правления и членов правления общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа членов кооператива. Кооператив вправе провести аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

7.26. Ревизионная комиссия избирается на три года в составе не менее трех человек.

В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны председатель и члены правления, лица, состоящие с ними в близком родстве или свойстве (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные (удочеренные), дед, бабушка, внуки, родные братья и сестры и родители супруга (супруги), тети, дяди), а также уполномоченные члены кооператива.

7.27. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

7.28. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) по письменному требованию не менее чем одной четверти членов кооператива, предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

Ревизионная комиссия подотчетна только общему собранию (собранию уполномоченных).

В случае выхода (исключения) из членов кооператива, отказа от полномочий либо смерти члена ревизионной комиссии может быть избран новый член ревизионной комиссии на оставшийся срок действия полномочий члена такой комиссии (до окончания срока действия ревизионной комиссии).

7.29. Ревизионная комиссия:

7.29.1. контролирует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением, его председателем, членами кооператива в процессе деятельности кооператива;

7.29.2. проводит не реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива;

7.29.3. дает заключения общему собранию (собранию уполномоченных) по отчетам председателя и его правления;

7.29.4. отчитывается перед общим собранием (собранием уполномоченных) о своей деятельности.

7.30. Без заключения ревизионной комиссии или аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс кооператива.

7.31. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности кооператива и (или) финансовых нарушений со стороны председателя правления и (или) правления ревизионная комиссия в течение 10 дней со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных).

## **8. Эксплуатация жилого дома кооператива**

8.1. Члены кооператива заключают договор с кооперативом на техническое обслуживание жилых и (или) нежилых помещений, а также со специализированными организациями на предоставление отдельных видов коммунальных услуг.

8.2. Кооператив имеет право как самостоятельно эксплуатировать жилой дом, так и заключить договор на его эксплуатацию с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда.

8.3. Переустройство и перепланировка жилых помещений в кооперативном доме производится с кооператива в порядке, определяемом законодательством.

8.4. Контроль за деятельностью кооператива по обеспечению сохранности дома, его содержанию и эксплуатации осуществляет местный исполнительный и распорядительный орган.

8.5. В случаях, если кооператив не обеспечивает должным образом сохранность, содержание и эксплуатацию дома, в том числе общего недвижимого имущества, организацию работы ее органов управления, местный исполнительный и распорядительный орган имеет право до надлежащей организации данной работы назначить уполномоченное лицо по управлению общим недвижимым имуществом кооператива в соответствии с законодательством.

8.6. Капитальный ремонт дома производится в соответствии с техническими нормативными правовыми актами с учетом технического состояния конструктивных элементов, инженерного оборудования и дома в целом, архитектурно-планировочных качеств дома и уровня благоустройства, срока службы конструктивных элементов, инженерного оборудования и здания в целом.

8.7. Для проведения капитального ремонта дома, правление кооператива на основании заключения организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, принимает решение о направлении ходатайства в местный исполнительный и распорядительный орган о включении дома кооператива в перспективный и текущий планы капитального ремонта жилищного фонда.

8.8. Капитальный ремонт дома кооператива организует местный исполнительный и распорядительный орган в соответствии с перспективным и текущим планами капитального ремонта жилищного фонда при условии, что кооператив производит и производит отчисления средств на капитальный ремонт дома (домов) на субсчета городских (районных) объединений жилищно-коммунального хозяйства, местных исполнительных и распорядительных органов, открытые для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного фонда.

В иных случаях капитальный ремонт дома организуется кооперативом в соответствии с техническими нормативными правовыми актами по решению общего собрания (собрания уполномоченных) или правления.

8.9. В случае, если работы по капитальному ремонту дома кооператива не могут быть проведены без выселения проживающих в этом доме граждан, местный исполнительный и распорядительный орган или государственный орган, иная государственная организация, по инициативе которых создан кооператив, на время капитального ремонта дома предоставляют указанным гражданам другие жилые помещения. При отказе граждан, проживающих в доме кооператива, от переселения в другие жилые помещения кооператив, местный исполнительный и распорядительный орган или государственный орган, иная государственная организация, по инициативе которых создан кооператив, могут требовать их переселения в судебном порядке.

8.10. Жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта, должно отвечать установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, находиться в черте данного населенного пункта. Его площадь не может быть меньше площади жилого помещения, ранее занимаемого переселяемыми гражданами.

8.11. Переселение граждан, проживающих в доме кооператива, из занимаемых ими жилых помещений в другие жилые помещения и возвращение в отремонтированные производится за счет кооператива.

8.12. Граждане, указанные в пункте 8.11. настоящего Устава, в период проживания в жилых помещениях, предоставленных на время проведения капитального ремонта дома, обязаны своевременно вносить платежи, предусмотренные законодательством, а члены организации кооператива – уплачивать предусмотренные Уставом взносы.

8.13. При сносе дома кооператива в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд взамен подлежащего сносу дома юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, которым предоставляется земельный участок, передается кооперативу в собственность равноценный жилой дом, расположенный в пределах данного населенного пункта, а в сельской местности – в пределах сельского совета. Если стоимость передаваемого дома больше стоимости подлежащего сносу дома, то разница в их стоимости с кооператива не взыскивается.

8.14. В случае, если жилое помещение в доме кооператива принадлежит гражданину (юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю) на праве собственности, указанным в части первой настоящего пункта юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем этому гражданину (юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю) в соответствии с законодательством предоставляется в собственность жилое помещение либо выплачивается денежная компенсация, а собственнику нежилого помещения выплачивается денежная компенсация за данное помещение. Размер денежной компенсации определяется в соответствии с действующим законодательством.

## **9. Прекращение деятельности кооператива**

9.1. Деятельность жилищно-строительного потребительского кооператива прекращается в случаях:

9.2.1. реорганизации кооператива;

9.2.2. признания кооператива по суду экономически несостоятельным (банкротом);

9.2.3. признания кооператива по решению райисполкома уклонившимся от цели, указанной в Уставе;

9.2.4. признания общим собранием членов кооператива необходимости его ликвидации. Решение общего собрания членов кооператива о ликвидации кооператива подлежит утверждению райисполкомом.

9.2.5. по другим основаниям, предусмотренным законодательством Республики Беларусь.

9.3. Реорганизация кооператива может быть осуществлена в форме слияния, присоединения к другому кооперативу, а также преобразования в товарищество собственников в соответствии с законодательством и Уставом.

Реорганизация кооператива осуществляется в соответствии с решением общего собрания о реорганизации кооператива в товарищество собственников или принятием им решения об иной форме управления жилым домом.

9.4. Кооператив может быть ликвидирован по решению общего собрания или государственных органов, в том числе суда, в случаях и порядке, предусмотренных законодательством.

9.5. Общее собрание, государственный орган, принявшие решение о ликвидации кооператива, назначают ликвидационную комиссию (ликвидатора) (далее – комиссия) и устанавливают порядок и срок ликвидации. Со дня принятия решения о ликвидации кооператива его члены обязаны погасить задолженность по взносам и пене полностью в течение месяца.

С даты назначения комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами кооператива. Комиссия выступает от имени кооператива в государственных органах и в отношениях с другими юридическими и физическими лицами.

Комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации кооператива.

После окончания срока предъявления требований к кооперативу комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, содержащий сведения о составе имущества кооператива, перечень предъявленных кредиторами требований и результаты их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием или государственным органом, принявшим решение о ликвидации кооператива.

Если денежных средств кооператива недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, комиссия обязана осуществить продажу части или всего имущества кооператива с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

После завершения расчетов с кредиторами комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием либо государственным органом, принявшим решение о ликвидации кооператива.

9.6. При ликвидации кооператива имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами кооператива в порядке, определенном ее уставом.

9.7. Кооператив считается ликвидированным с момента исключения его из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Председатель правления кооператива



С.В. Ведерников