

Утвержден решением
общего собрания членов
ЖПК «Чароунае»
Протокол № 2 от 11 марта 2010 г.

УСТАВ

**жилищного потребительского
кооператива
«Чароунае»**

СТАТУТ

**Жыллёвага спажывецкага
кааператыву
«Чароўнае»**

**Каменецкий р-н, г.Каменец
2010 г.**

1. Организация жилищного потребительского кооператива «Чароунае»

1.1. Жилищный потребительский кооператив «Чароунае» Каменецкий р-н (в дальнейшем именуемый Кооператив) организуется с целью создания населенного пункта и для последующей эксплуатации и управления этим населенным пунктом.

1.2. Учредителями кооператива являются дееспособные граждане, как состоящие на учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с очередностью постановки их на такой учет, так и не состоящие на нем.

1.3. Полное наименование кооператива:

1.3.1. На русском языке: Жилищный потребительский кооператив «Чароунае».

1.3.2. На белорусском языке: Жыллёвы спажывецкі кааператыў «Чароўнае».

1.4. Местонахождение жилищно-потребительского кооператива «Чароунае» Республика Беларусь, Брестская обл., Каменецкий р-н, Новицковичский сельский совет, 1 км восточнее д. Шишово.

1.5. Кооператив считается созданным и приобретает права юридического лица с даты его государственной регистрации в установленном законодательством порядке. Имеет обособленное имущество и самостоятельный баланс, несет самостоятельную ответственность по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные, личные неимущественные права и исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, открывать текущий (расчетный) и другие счета в банке, иметь печать и штампы со своим наименованием.

1.6. Имущество кооператива формируется за счет вступительных, паевых, членских, целевых взносов и иных источников, не запрещенных законодательством.

1.7. Кооператив является не коммерческой организацией создается без ограничения срока деятельности.

1.8. Кооператив действует на основании настоящего Устава и действующего законодательства Республики Беларусь.

2. Предмет и цели деятельности Кооператива

2.1. Целями деятельности Кооператива являются:

- создание условий для получения членами кооператива земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов и ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ).

- строительство и реконструкция электрических и телефонных сетей и прочих элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории Кооператива;

- последующая эксплуатация инженерных сетей и управление социальной инфраструктурой;

- строительство и реконструкция индивидуальных жилых домов членами Кооператива за счет собственных средств;

- оказание членам Кооператива иного вида услуг по строительству и эксплуатации других совместных инженерных коммуникаций для обеспечения жизнедеятельности индивидуальных жилых домов;

- являясь некоммерческой организацией (потребительским кооперативом), Кооператив не ставит целью извлечение прибыли в результате своей деятельности, равно как и распределение прибыли между членами Кооператива.

2.2. Предметом деятельности Кооператива является хозяйственная деятельность по созданию, эксплуатации и управлению населенным пунктом в соответствии с целями деятельности Кооператива.

2.3. Имущество Кооператива (здания и сооружения, инженерные сети, элементы благоустройства, социальная инфраструктура) является неделимым.

После ввода в эксплуатацию имущества Кооператива, члены Кооператива приобретают право собственности на долю его имущества (здания и сооружения, инженерные сети, элементы благоустройства, социальная инфраструктура) пропорционально размерам пая, внесенного на строительство (реконструкцию) имущества Кооператива.

2.4. Финансово-хозяйственная деятельность Кооператива осуществляется за счет личных средств членов Кооператива и других поступлений в соответствии с действующим законодательством.

2.5. Застройка территории Коллектива осуществляется по типовым либо индивидуальным проектам, согласованным в соответствующих органах и в соответствии с планом застройки территории (генеральным планом, планом детальной планировки) Коллектива.

Лица, виновные в несоблюдении правил застройки, нарушении правил пользования имуществом Коллектива, привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

3. Условия и порядок приема в члены Кооператива, прекращения членства

3.1. Учредители Кооператива становятся его членами с даты государственной регистрации юридического лица.

3.2. Граждане, вступившие в Кооператив во время создания (проектирования и строительства) населенного пункта, становятся его членами с даты принятия соответствующего решения общим собранием (собранием уполномоченных) на основании письменного заявления гражданина и уплаты им вступительного взноса и всех паевых взносов, произведенных членами Кооператива с момента его образования до момента вступления гражданина.

3.3. При переходе права собственности на индивидуальный жилой дом к другому гражданину новый собственник имеет право вступить в члены Кооператива, подав заявление в правление Кооператива и становиться его членом с даты регистрации такого заявления. В данном случае принятия решения общим собранием (собранием уполномоченных) о приеме в члены Кооператива не требуется.

3.4. Основаниями для прекращения членства в Кооперативе являются:

- прекращение права собственности члена Кооператива – собственника индивидуального жилого (нежилого) дома на такой дом в населенном пункте этой организации;
- добровольный выход члена Кооператива из данной организации;
- исключение из Кооператива;

- смерть члена Кооператива, объявление его умершим в соответствии с гражданским законодательством;
- передача права на паенакопления членам своей семьи или другим лицам;
- ликвидация или реорганизация Кооператива, в том числе в связи с его банкротством;
- иные основания, предусмотренные законодательством.

3.5. Член Кооператива может быть исключен из этой организации в случаях использования индивидуального жилого дома не по назначению, систематического его разрушения или порчи, либо систематического нарушения правил пользования данным домом, что делает невозможным для других проживание с ним в одном доме или в соседних домах населенного пункта, а также систематического невнесения паевых, дополнительных, целевых, членских и иных взносов для финансирования создания населенного пункта.

Систематическим невнесением взносов признается невнесение членами Кооператива указанных средств в полном объеме в течение двух периодов подряд определенных общим собранием.

3.6. Исключение из Кооператива производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных), утвержденному администрацией Каменецкого района.

3.7. При прекращении членства в Кооперативе гражданина, имеющего в нем паенакопления, не являющегося собственником индивидуального жилого дома, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 3.8. настоящего Устава, преимущественное право на вступление в ее члены имеет один из членов семьи бывшего члена Кооператива, проживающий вместе с ним и имеющий право на часть паенакоплений, или член семьи (другое лицо), которому бывший член Кооператива передал право на свои паенакопления.

При передаче права на паенакопления бывшим членом Кооператива, не имеющим права собственности на индивидуальный жилой дом, нескольким членам семьи (другим лицам) преимущественное право на вступление в члены организации имеет член семьи (другое лицо), получивший право на большую часть паенакоплений выбывшего члена Кооператива.

В случае если право на паенакопления передано в равных долях нескольким членам семьи (другим лицам), один из них (другое лицо) 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 (других лиц) принимается в судебном порядке.

3.8. В случае смерти члена Кооператива, который не выплатил полностью паевые взносы либо выплатил, но не оформил право собственности на индивидуальный жилой дом в установленном порядке, право на вступление в члены этой организации имеет проживающий вместе с ним в индивидуальном жилом доме кооперативного населенного пункта 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 индивидуальном жилом доме кооперативного населенного пункта, но унаследовавшие право на такие паенакопления.

Если после смерти члена Кооператива в предоставленном ему индивидуальном жилом доме в населенном пункте 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 индивидуальным жилым домом и относящимся к нему земельным участком. При этом защита прав, законных интересов и осуществление обязанностей умершего члена Кооператива возлагается на опекуна (попечителя) несовершеннолетнего наследника.

3.9. Выбывшему (исключенному) члену Коллектива за счет вновь вступившего вместо него члена Коллектива полностью возмещается сумма паевых взносов, фактически уплаченная на момент выбытия из членов Коллектива с учетом переоценки созданных с момента регистрации Коллектива основных средств и коэффициента инфляции, установленного Правлением на основании общегосударственных статистических данных.

Стоимость строений и сооружений, плодово-ягодных и декоративных насаждений, находящихся на данном участке, другие затраты по освоению участка возмещаются выбывшему (исключенному) члену Коллектива за счет вновь вступившего вместо него члена Коллектива на основании действующего законодательства.

Не возвращаются указанному лицу вступительный и членские взносы, внесенные на содержание рабочих и служащих Коллектива, взносы на ремонт общественных хозяйственных строений и сооружений, а также платежи за пользование водой, электроэнергией и автотранспортом и пр.

4. Права и обязанности Кооператива.

4.1. Кооператив имеет право:

- получать в аренду (пользование) земельные участки, осуществлять их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;
- в установленном порядке проводить реконструкцию и ремонт кооперативного имущества либо заключать соответствующие договоры на проведение таких работ;
- принимать в члены Кооператива и исключать из своих членов граждан;
- устанавливать размеры вступительного, паевого, членского, целевого и дополнительного взносов;
- владеть, пользоваться и распоряжаться нежилыми зданиями, находящимися в его собственности;
- осуществлять обслуживание жилых (нежилых) зданий, инженерных сетей и коммуникаций населенного пункта организации застройщиков собственными силами и (или) передавать населенный пункт на техническое обслуживание специализированной организации;
- пользоваться кредитами банков;
- владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом исходя из целей и задач его деятельности;
- в установленном порядке обжаловать решения государственных органов и организаций, действия (бездействия) должностных лиц, нарушающих права организации застройщиков и (или) его членов;

- добровольно вступать в ассоциации (союзы) организаций застройщиков и выходить из них;
- заключать со специализированными организациями договоры на предоставление коммунальных и других услуг;
- открывать субсчета на ведение расчетных и кассовых операций по техническому обслуживанию и ремонту общего недвижимого имущества Кооператива и оплате ее членами, собственниками жилых и (или) нежилых помещений и (или) зданий, не являющимися членами Кооператива, оказанных коммунальных и других услуг;
- с согласия его членов и собственников жилых (нежилых) помещений, не являющихся членами данной организации, за их счет обеспечивать оказание им необходимых услуг;
- совершать иные действия, отвечающие целям и задачам его деятельности и не противоречащие законодательству.

4.2. Кооператив обязан обеспечивать:

- в соответствии с законодательством организовывать проектные работы по разработке проекта детальной планировки населённого пункта Кооператива (генерального плана, детального плана) и осуществлять целенаправленные действия по его реализации;
- передачу функций единого государственного заказчика по строительству инженерных сетей и коммуникаций населенного пункта коммунальному унитарному предприятию по капитальному строительству;
- соблюдение интересов его членов при определении порядка и условий владения, пользования и распоряжения общим недвижимым имуществом Кооператива, распределении между собственниками жилых (нежилых) зданий расходов на содержание и ремонт общего недвижимого имущества организации;
- эксплуатацию общего недвижимого имущества населенного пункта и управление им по окончании строительства населенного пункта;
- отчисления на капитальный ремонт вспомогательных зданий и сооружений, их конструктивных элементов, инженерных систем населенного пункта при его эксплуатации в установленном порядке;
- выполнение требований законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов.

5. Права и обязанности члена Кооператива и членов его семьи.

5.1. Член Кооператива имеет право:

- 5.1.1. Владеть и пользоваться предоставленным ему земельным участком в соответствии с законодательством Республики Беларусь.
- 5.1.2. Участвовать в деятельности Кооператива, избирать и быть избранным в органы его управления и контроля.
- 5.1.3. Передавать право на свои паенакопления или на их часть члену своей семьи, в том числе проживающему с ним совместно, или другому лицу. Право на паенакопления, являющиеся общим совместным имуществом супругов, передаются члену семьи (другому лицу) с согласия супруга (супруги).
- 5.1.4. Выйти из Кооператива в любое время.
- 5.1.5. Пользоваться имуществом и услугами Кооператива, в установленном порядке.

5.1.6. Получать у должностных лиц Кооператива информацию по любому вопросу, касающемуся деятельности Кооператива.

5.1.7. Обращаться к общему собранию (собранию уполномоченных) с предложениями, заявлениями, жалобами.

5.1.8. участвовать в деятельности Кооператива, избирать и быть избранным в органы его управления и контроля.

5.1.9. Получать в установленном порядке государственную поддержку для строительства жилья.

5.1.10. Производить обмен или продажу своего недвижимого имущества, а также другие действия, не противоречащее действующему законодательству, в т.ч.:

- использовать жилой дом в качестве основного места жительства;
- вселять в занимаемый дом членов своей семьи, а также временных жильцов.

5.1.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

5.2. Член кооператива обязан:

5.2.1. Выполнять положения Устава, решения общего собрания (собрания уполномоченных), иных органов управления и контроля Кооператива, не противоречащие законодательству.

5.2.2. Соблюдать требования жилищного законодательства, правила пользования жилыми зданиями и их эксплуатации.

5.2.3. Соблюдать требования земельного законодательства РФ;

5.2.4. Участвовать в коллективных работах, выполняемых по решению общих собраний (собраний уполномоченных) Членов Кооператива или его Правления (в т.ч. принимать участие в работе пожарной дружины, в субботниках и других мероприятиях по уборке территории Кооператива и прилегающей территории).

5.2.5. Беречь и преумножать имущество Кооператива.

5.2.6. В двухнедельный срок сообщать Правлению Кооператива о перемене своего места работы и места жительства.

5.2.7. Участвовать в управлении Кооперативом, присутствовать на общих собраниях, выполнять свои обязательства перед данной организацией.

5.2.8. Своевременно и в полном объеме внести (вносить) вступительный, паевые, членские, целевые и дополнительные взносы, а также иные платежи, предусмотренные законодательством.

5.2.9. Нести расходы на эксплуатацию и содержание инфраструктуры кооперативного населенного пункта, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством.

5.2.10. Производить за свой счет ремонт занимаемого жилого здания.

5.2.11. Осуществлять на предоставленном земельном участке строительство и реконструкцию жилого дома, хозяйственных построек и других сооружений (в т.ч. сооружений утепленного грунта), размещение объектов инфраструктуры и(или) насаждений, если это не противоречит проекту детальной планировки (генеральному плану, детальному плану) Коллектива.

Возводимые и реконструируемые сооружения должны соответствовать требованиям органов санитарного и пожарного надзора, строительным нормам и правилам, согласовываться в установленном порядке и не противоречить проекту детальной планировки (генеральному плану, детальному плану) Коллектива.

Размещение вновь возводимых строений и сооружений и реконструкция

существующих строений и сооружений регламентируется соответствующими строительными нормами и правилами, действующими на момент начала строительных работ.

5.2.12. В установленном порядке зарегистрировать в соответствующих органах технической инвентаризации недвижимость, размещенную на предоставленном участке.

5.2.13. Нести расходы по содержанию и эксплуатации своего дома, иных строений и сооружений, объектов инфраструктуры и придомовой территории, производить в установленном порядке за счет собственных средств их текущий и капитальный ремонт;

5.2.14. Поддерживать в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии находящиеся на используемом участке существующие строения и сооружения. По истечении срока эксплуатации и (или) по пришествии в негодность существующих строений и сооружений, находящихся на участке, начать строительство нового дома или произвести их реконструкцию.

Новое строительство на участке и реконструкцию существующих строений и сооружений, находящихся на участке производить в соответствии с целевым назначением используемого земельного участка и в соответствии с п. 5.2.11. настоящего Устава.

5.2.15. Не использовать и не допускать использования земель общего пользования (в т.ч. дорог и проездов, прилегающей территории) в личных целях.

5.2.16. Содержать в надлежащем порядке участок, ограждения и прилегающую к нему территорию.

5.2.17. Соблюдать правила пользования инженерными сетями, санитарные и противопожарные правила, правила проведения агротехнических мероприятий и др., утвержденные Общим собранием.

Утвержденные в установленном порядке правила пользования инженерными сетями, санитарные и противопожарные правила, правила проведения агротехнических мероприятий и др. являются обязательными к выполнению всеми без исключения работниками Кооператива, членами Кооператива и членами их семей, а также временными жильцами.

5.2.18. Не производить и не допускать самовольного подключения сооружений и объектов инфраструктуры участков к инженерным сетям Кооператива без письменного разрешения правления Кооператива.

5.2.19. Осуществлять иные мероприятия в соответствии с законодательством.

5.3. Члены семьи члена Кооператива проживающие совместно с ним в этом здании, имеют право пользования жилым зданием наравне с членом этой организации, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования занимаемым жилым зданием, заключенным между таким членом Кооператива и совместно проживающими с ним членами его семьи.

5.4. Совершеннолетние члены семьи члена кооператива, проживающие совместно с ним в этом здании, обязаны:

- обеспечивать сохранность жилого помещения, соблюдать правила пользования этим помещением наравне с членом Кооператива;

- участвовать в расходах на содержание жилого помещения, предусмотренных законодательством, если иное не установлено письменным соглашением о порядке

пользования занимаемым жилым зданием, указанным в пункте 5.4. настоящего Устава;

- выполнять иные требования законодательства.

5.5. Бывшие члены семьи члена кооператива, продолжающие проживать в жилом здании члена кооператива, сохраняют свои права и обязанности, если иное не установлено законодательством и письменным соглашением о порядке пользования этим жилым зданием, предусмотренным в пункте 5.4 настоящего Устава.

5.6. Члены семьи (бывшие члены семьи) члена Кооператива, в случае их выезда на постоянное место жительства в другое жилое здание могут быть признаны в судебном порядке утратившими право пользования этим жилым зданием.

5.7. Граждане вселяются членом Кооператива, в занимаемое им жилое здание с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним в этом здании. Такие граждане приобретают равное с членом Кооператива, и другими членами его семьи право пользования данным зданием, если между ними, не было заключено иное письменное соглашение о порядке пользования жилым зданием.

5.8. Граждане, вселившиеся в жилое здание члена Кооператива, в качестве опекунов или попечителей, самостоятельного права на это здание не приобретают, за исключением случая признания их членами семьи такого члена Кооператива.

5.9. Члены семьи, совместно проживающие с членом Кооператива, имеют право без его письменного согласия и согласия других совместно проживающих совершеннолетних членов его семьи вселять в это здание, предоставленное им в пользование, своих несовершеннолетних детей. Вселение членами семьи других граждан разрешается лишь с письменного согласия члена Кооператива, и других совместно проживающих с ним совершеннолетних членов его семьи.

5.10. Член Кооператива, и совершеннолетние члены его семьи, совместно проживающие с ним, несут солидарную ответственность по обязательствам, связанным с использованием и содержанием жилого здания, вспомогательных помещений индивидуального жилого дома и придомовой территории.

5.11. Вселение временных жильцов в жилое здание, предоставленное члену Кооператива в пользование, сдача его в наем осуществляются в соответствии с законодательством.

5.12. Споры между членом Кооператива и совместно проживающими с ним членами его семьи (в том числе бывшими) о порядке пользования жилым зданием и размере участия в расходах на его содержание разрешаются в судебном порядке.

5.13. За нарушение положений настоящего Устава в отношении члена Кооператива, членов его семей и других граждан проживающих на территории населённого пункта Кооператива могут быть применены меры общественного, административного и материального воздействия (штраф) в соответствии с настоящим Уставом и (или) действующим законодательством.

Сумма материального воздействия (штраф) не может быть больше пятикратного размера документально подтвержденного ущерба, нанесенного Кооперативу действиями и(или) бездействием виновных лиц, приведшими к возникновению ущерба вследствие нарушения положений настоящего Устава.

В случае неоднократного нарушения положений настоящего Устава членом кооператива и (или) членами его семьи, член Кооператива может быть исключен из

числа членов Кооператива.

Порядок исключения из членов Кооператива регламентирован п. 3 настоящего Устава.

6. Права и обязанности собственника жилого (нежилого) помещения, не являющегося членом Кооператива, и членом его семьи.

6.1. Собственник жилого (нежилого) здания в населенном пункте кооператива, не являющийся членом Кооператива, имеет право:

- в любое время вступить в Кооператив (в случае исключения гражданина из членов Кооператива, право обращения в эту организацию для повторного вступления приобретает не раньше, чем через шесть месяцев со дня исключения);

- принимать участие в управлении населенным пунктом;
- обращаться к общему собранию (собранию уполномоченных) с предложениями, заявлениями, жалобами;

- присутствовать на общих собраниях, вносить предложения об управлении общим недвижимым имуществом;

- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

6.2. Собственник жилого (нежилого) здания в кооперативном населенном пункте, не являющийся членом Кооператива, обязан:

- выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных), иных органов управления и контроля, не противоречащие законодательству, по вопросам, управления общим недвижимым имуществом в кооперативном населенном пункте;

- соблюдать требования жилищного законодательства, правила пользования жилыми зданиями и их эксплуатации;

- нести расходы на эксплуатацию и содержание населенного пункта, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством;

- производить за свой счет ремонт занимаемого жилого (нежилого) здания;

- выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

6.3. Члены семьи собственника индивидуального жилого дома кооператива, не являющегося членом Кооператива, имеют права и выполняют обязанности, установленные в пунктах 5.4 и 5.5 настоящего Устава, и на них распространяются требования, предусмотренные в пунктах 5.6, 5.7 и 5.9-5.10 настоящего Устава.

7. Органы управления Кооператива.

7.1. Органами управления Кооператива являются:

общее собрание (собрание уполномоченных);

председатель правления.

7.2. Высшим органом управления Кооперативом является общее собрание (собрание уполномоченных).

Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствует более двух третей членов Кооператива, из числа членов этой организации или членов их семей из расчета по одному уполномоченному от каждых 5 членов организации.

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 законодательством.

7.3. Общее собрание является правомочным, если на нем присутствует более половины членов Кооператива, а собрание уполномоченных – более двух третей уполномоченных, кроме случаев, предусмотренных в пункте 8.7. настоящего Устава.

7.4. Решение общего собрания (собрания уполномоченных), принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Кооператива, а также для граждан, проживающих в населенном пункте этой организации, граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, имеющих в собственности индивидуальный жилой дом, но не являющихся ее членами, по вопросам, касающимся управления общим недвижимым имуществом.

7.5. 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 администрацией г.Каменца, по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) или не менее чем одной четверти членов Кооператива. Такое предложение или требование должно включать предполагаемую повестку для общего собрания (собрания уполномоченных).

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

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 Кооператива о принятом решении в порядке, определенном в пункте 8.6 настоящего Устава.

При положительном решении правления внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) должно быть созвано не позднее 20 дней с даты получения соответствующего предложения или требования.

7.6. Письменное уведомление о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) должно быть направлено правлением (председателем правления Кооператива каждому члену Кооператива (уполномоченному) и собственнику индивидуального жилого дома, 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).

7.7. При отсутствии кворума правление Кооператива, инициаторы проведения общего собрания (собрание уполномоченных) назначают новую дату, место и время его проведения. Вновь назначенное общее собрание (собрание уполномоченных) может быть созвано 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 организации застройщиков (уполномоченный) имеет на общем собрании (собрании уполномоченных) один голос.

Вместо члена организации застройщиков 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.

7.8. При необходимости решение общего собрания может приниматься путем проведения заочного голосования (опроса). При таком голосовании каждому члену Кооператива направляется нарочным под роспись в получении или заказным письмом с обратным уведомлением бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением.

Бюллетень должен содержать:

повестку дня общего собрания;

формулировку вопросов, голосование по которым производится данным бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу,

варианты голосования по каждому вопросу, выраженные «за», «против», «воздержался»;

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

место представления заполненных бюллетеней, дата окончания голосования и дата заседания правления.

Член Кооператива, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает и направляет по адресу, указанному в бюллетене. Подсчет голосов при таком голосовании осуществляется правлением. Члены правления вскрывают конверты на своем заседании, которое проводится не ранее чем через 15 дней с даты окончания голосования, и оформляют протокол об итогах заочного голосования путем опроса. Протокол подписывается всеми членами правления и заверяется печатью Кооператива. Бюллетени для голосования хранятся в делах организации застройщиков в течение 5 лет, протоколы – постоянно.

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

7.10. Собственник индивидуального жилого дома, не являющийся членом Кооператива, имеет право принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся управления общим недвижимым имуществом, наравне с членами этой организации.

7.11. К исключительной компетенции общего собрания относятся:

- внесение изменений и (или) дополнений в устав;
- определение основных направлений деятельности Кооператива;
- прием и исключение из членов Кооператива;
- установление размеров и сроков внесения вступительных, паевых, членских,

целевых и дополнительных взносов;

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

- избрание уполномоченных и досрочное прекращение их полномочий;

- определение количественного состава правления данного Кооператива;

- избрание членов правления и председателя правления Кооператива, досрочное прекращение их полномочий;

- избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии;

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

- утверждение годовых отчетов и балансов на основании заключений ревизионной комиссии или аудитора;

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

- 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;

- изменение размера населенного пункта Кооператива путем выделения дополнительных земельных участков;

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

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

7.12. Собрание уполномоченных имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с настоящим Уставом к исключительной компетенции общего собрания, за исключением вопросов, определенных в абзацах втором, пятом, седьмом, семнадцатом части первой настоящего пункта.

7.13. 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 абзацах втором и семнадцатом пункта 8.11 настоящего Устава, решение считается принятым, если за него проголосовали единогласно все члены Кооператива.

По вопросам, определенным в абзацах четвертом, пятом, седьмом и двенадцатом пункта 7.11 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 его членов и собственников жилых помещений, не являющихся членами Кооператива).

7.15. Решение вопросов отчуждения общего недвижимого имущества Кооператива принимается единогласно всеми членами, 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 или членов их семей - секретарь, который ведет протокол этого собрания.

7.17. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных). Протоколы общих собраний (собраний уполномоченных), за исключением указанных в части третьей пункта 8.8 настоящего Устава, оформляются секретарем собрания, подписываются председателем в течение 3 дней с даты проведения общего собрания (собрания уполномоченных), заверяются печатью Кооператива и хранятся в делах организации постоянно.

7.18. 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.

7.19. Управление деятельностью Кооператива в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных) осуществляет правление этой организации.

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

Правление и председатель избирается общим собранием (собранием уполномоченных) из числа членов Кооператива и 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, члены собрания уполномоченных.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) по письменному требованию не менее чем одной четверти членов организации застройщиков, или ревизионной комиссии или по предложению администрации Каменецкого района.

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

7.20. К компетенции правления относятся:

- осуществление текущего руководства деятельностью Кооператива в соответствии с законодательством, настоящим Уставом и решениями общего собрания (собрания уполномоченных);

- учет членов Кооператива, учет имущества, в том числе денежных средств этой организации, доходов и расходов организации застройщиков;

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

- рассмотрение обращений членов и работников Кооператива, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных);

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

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

- контроль за внесением членами организации застройщиков взносов, расчетом задолженности по ним и начислением пени;

- организация хозяйственной деятельности Кооператива;

- другие вопросы, отнесенные к его компетенции решением общего собрания (собрания уполномоченных).

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 организации застройщиков 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 правления гражданина, не являющегося членом организации застройщиков, председателем общего собрания (собрания уполномоченных) с таким лицом заключается трудовой договор (контракт).

7.22. К компетенции председателя правления относятся:

- осуществление текущего руководства деятельностью Кооператива в пределах полномочий, определенных настоящим Положением, уставом и трудовым договором (контрактом), заключаемым с ним в соответствии с законодательством о труде;

- организация и проведение заседаний правления;

- организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных), правления;

- заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени Кооператива;

- утверждение должностных инструкций штатных работников Кооператива, утверждение штатного расписания этой организации после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных);

- принятие на работу и увольнение работников Кооператива, применение к ним мер поощрения и взыскания;

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

- осуществление действий без доверенности от имени Кооператива, представление ее интересов в судах, государственных органах, иных организациях, выдача доверенности на представление интересов организации застройщиков,

подписание платежных документов, выдача справок;

- осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательством.

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 настоящим Уставом и другими актами законодательства. Председатель правления несет полную материальную ответственность перед организацией застройщиков за убытки, причиненные ей в результате его виновных действий (бездействия).

Документы (дела) Кооператива хранятся у председателя правления этой организации.

8. Органы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива.

8.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива, председателя правления и членов правления общее собрание (собрание уполномоченных) избирает ревизионную комиссию из числа членов этой организации или членов их семей. Кооператив вправе провести аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

8.2. 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.

8.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

8.4. 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).

8.5. Ревизионная комиссия:

- контролирует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением, его председателем, членами Кооператива в процессе деятельности этой организации;

- проводит не реже одного раза в год проверку финансово- хозяйственной

деятельности Кооператива;

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

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

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

8.7. 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}.

9. Порядок внесения взносов членами кооператива

9.1. Для обеспечения деятельности кооператива его члены уплачивают вступительный, паевой (при финансировании строительства, реконструкции, приобретения дома кооперативом), членский, целевой и дополнительный взносы.

От уплаты вступительных взносов освобождаются дети-сироты и члены семьи умершего члена кооператива, супруг (супруга) члена этого кооператива при разделе паенакоплений, наследники права на паенакопления в случае смерти члена кооператива, а также граждане, вступившие в данный кооператив в связи с передачей им права на паенакопления. Общее собрание (собрание уполномоченных) вправе освобождать от уплаты вступительных взносов и других граждан.

9.2. Взносы членами кооператива вносятся в сроки, установленные его уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных).

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

9.3. Члены кооператива уплачивают паевой взнос (при финансировании строительства, реконструкции, приобретения дома кооператива) на свой текущий (расчетный) банковский счет.

Вступительный, целевой, членский и дополнительный взносы уплачиваются путем передачи денежных средств уполномоченному члену правления или по желанию члена кооператива перечисляются на текущий (расчетный) банковский счет этого кооператива.

9.4. В подтверждение внесения взносов на текущий (расчетный) банковский счет кооператива его члены представляют уполномоченному члену правления квитанции (или иной документ) о внесении денежных сумм на текущий (расчетный) банковский счет данного кооператива.

9.5. Прием наличных денежных средств, вносимых членами организации застройщиков в уплату вступительного, членского, целевого и дополнительного взносов, уполномоченным на это членом правления может осуществляться с использованием приходных кассовых ордеров и квитанций либо по ведомостям, которые являются бланками строгой отчетности, без использования приходных кассовых ордеров и квитанций. Эти ведомости хранятся в кооперативе постоянно.

Порядок приема наличных денежных средств, вносимых членами кооператива, определяется решением общего собрания (собрания уполномоченных).

9.6. Возврат денежных средств в процессе строительства, реконструкции дома (при самостоятельном финансировании членом кооператива строительства, реконструкции дома) или паевых взносов (при финансировании строительства, реконструкции дома кооперативом), в том числе поступивших из различных источников, бывшим членам кооператива осуществляется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

9.7. Гражданин, вступивший в члены действующего кооператива (осуществлявшего финансирование строительства, реконструкции, приобретения дома), дом которого приобретен, завершен строительством или реконструирован, вместо выбывшего члена этого кооператива, не являвшегося собственником помещения, вносит паевые взносы в размере, соответствующем оценочной стоимости этого помещения, определенной согласно Положению об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденному Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615.

9.8. В случае, если строительство, реконструкция дома не завершены, гражданин, вступающий в члены кооператива, вносит денежные средства (при самостоятельном финансировании такого строительства, реконструкции дома) или паевые взносы (при финансировании строительства, реконструкции дома кооперативом) в размере не менее чем денежные средства, паевые взносы выбывшего члена этого кооператива с учетом индексации в установленном законодательством порядке.

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

10. Эксплуатация населенного пункта Кооператива.

10.1 Члены Кооператива заключают договор с этой организацией на техническое обслуживание инфраструктуры населённого пункта, а также специализированными организациями на предоставление отдельных видов коммунальных услуг.

10.2. Кооператив имеет право как самостоятельно эксплуатировать объекты инфраструктуры населённого пункта Кооператива, так и заключить договор на их эксплуатацию с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда.

10.3. Контроль за деятельностью Кооператива по сохранности инфраструктуры населенного пункта этой организации, её содержанию и эксплуатации осуществляет администрация Каменецкого района.

10.4. В случаях, если Кооператив не обеспечивает должным образом сохранность, содержание и эксплуатацию инфраструктуры населенного пункта, в том числе общего недвижимого имущества, организацию работы ее органов управления, администрация Каменецкого района имеет право до надлежащей организации данной работы назначить уполномоченное лицо по управлению общим недвижимым имуществом населенного пункта этой организации в соответствии с законодательством.

10.6. Капитальный ремонт индивидуальных жилых домов населённого пункта Кооператива производится в соответствии с техническими нормативными правовыми

актами собственниками этих жилых домов за счет собственных средств.

11. Прекращение деятельности Кооператива.

11.1. Реорганизация Кооператива может быть осуществлена в форме слияния, присоединения к другой организации застройщиков, а также преобразования в товарищество собственников в соответствии с законодательством.

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.

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

11.3. Общее собрание, государственный орган, принявшие решение о ликвидации Кооператива, назначают ликвидационную комиссию (ликвидатора) (далее – комиссия) и устанавливают порядок и срок ликвидации этой организации. 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 организации застройщиков 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.

11.4. При ликвидации Кооператива имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами этой организации в порядке, определенном решением общего собрания.

Председатель жилищного
потребительского кооператива
«Чароунае»

А.И. Новик