

УТВЕРЖДЕН  
постановлением Совета Министров  
Узбекской ССР  
от 18 марта 1983 г. № 161

## ПРИМЕРНЫЙ УСТАВ

### ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

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

1. Жилищно-строительные кооперативы организуются в городах, городских поселках и сельской местности при исполнительных комитетах местных Советов народных депутатов, при предприятиях, учреждениях и организациях, а также при колхозах и иных кооперативных и общественных организациях.

*Доп. нов. абз. № 505 от 3.10.85 г.* Рабочие и служащие нескольких небольших предприятий, учреждений или организаций, где не организованы жилищно-строительные кооперативы, а также пенсионеры и другие категории граждан могут объединяться в один жилищно-строительный кооператив.

Граждане, подавшие заявления о приеме в члены жилищно-строительного кооператива непосредственно в исполком местного Совета народных депутатов, объединяются исполкомом в создаваемые при нем кооперативы или могут включаться исполкомом в кооперативы, организуемые при предприятиях, учреждениях и организациях, а также при колхозах и иных кооперативных и общественных организациях в порядке доукомплектования по заявкам правлений соответствующих кооперативов. *Доп. 3 абзаца. ПСМ от 24.04.82. № 37*

2. Для организации жилищно-строительного кооператива требуется объединение граждан, желающих улучшить свои жилищные условия путем вступления в члены кооператива и получения квартир, в количестве не менее: в городе Ташкенте — 40 человек, в городе Нукусе, областных центрах и городах с населением свыше 100 тысяч человек — 24, в других городах, городских поселках и в сельской местности — 10 человек.

Число членов кооператива не может превышать числа квартир, возводимых кооперативом в соответствии с проектом жилого дома (домов).

3. Вопрос об организации кооператива возбуждается перед исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов, предприятием, учреждением, организацией, колхозом и иной кооперативной и общественной организацией, которые совместно с профсоюзными организациями проводят общее собрание граждан, желающих вступить в члены кооператива.

Общее собрание рассматривает список граждан, изъявивших желание вступить в кооператив, принимает решение об организации его и возбуждает ходатайство перед соответствующим исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов о разрешении организовать кооператив.

Решение собрания об организации кооператива, списки граждан, желающих вступить в него, и членов их семей, которые будут переселяться на кооперативную жилую площадь, утверждаются исполнительным комитетом соответственно районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов по месту организации кооператива.

Х) записки. ВКР от 4.02.92. №98

4. После утверждения решения об организации кооператива созывается общее собрание граждан, желающих вступить в кооператив, для принятия Устава. Принятый общим собранием Устав кооператива регистрируется исполкомом ~~местного Совета~~ народных депутатов, который утвердил решение об организации жилищно-строительного кооператива.

Затем созывается общее собрание членов кооператива для избрания правления и ревизионной комиссии кооператива.

Жилищно-строительный кооператив со времени регистрации его Устава приобретает право юридического лица.

Кооператив пользуется штампом и печатью с обозначением своего наименования.

5. После регистрации Устава жилищно-строительный кооператив подает в соответствующий исполнительный комитет местного Совета народных депутатов заявление об отводе кооперативу земельного участка под строительство кооперативного жилого дома (домов).

Исполнительный комитет местного Совета народных депутатов отводит земельный участок под строительство кооперативного жилого дома не позднее, чем в месячный срок после подачи кооперативом заявления, как правило, в районах массового жилищного строительства, имеющих дороги и магистральные инженерные коммуникации и расположенных наиболее близко к предприятиям, учреждениям, организациям, при которых организованы жилищно-строительные кооперативы.

При отводе под строительство кооперативных жилых домов земельных участков, на которых имеются подлежащие сносу здания и сооружения государственных предприятий, учреждений и организаций, стоимость сносимых объектов списывается с балансов этих предприятий, учреждений и организаций.

При отводе земельных участков под строительство указанных домов и земель, предоставленных в пользование колхозам и иным кооперативным и общественным организациям, стоимость сносимых строений и насаждений, принадлежащих колхозам и этим организациям, и другие убытки землепользователей возмещают в установленном порядке исполкомы местных Советов народных депутатов, принявшие решение о строительстве домов, кроме случаев строительства кооперативных жилых домов непосредственно для колхозников, специалистов, работающих в колхозах, и работников иных кооперативных и общественных организаций.

Жилищно-строительные кооперативы освобождаются от возмещения стоимости сносимых домов, строений и устройств, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, стоимости плодово-ягодных насаждений и посевов, имеющих на отводимых кооперативам земельных участках, и затрат, связанных с разборкой строений и вывозкой образующегося при этом строительного мусора, а также от предоставления квартир лицам, переселяемым из сносимых домов.

Выплата гражданам стоимости указанных домов, строений, устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов, оплата работ, связанных с разборкой строений и вывозкой строительного мусора, а также предоставление выселяемым лицам квартир производится исполкомами местных Советов народных депутатов в установленном порядке.

## II. Права и обязанности кооператива

6. Жилищно-строительный кооператив под соответствующим наименованием организуется с целью удовлетворения потребностей чле-

х) зам. ат. Мил от 4.03.92 - 198

нов кооператива и их семей в жилье путем строительства многоквартирного жилого дома (домов), а в сельской местности — жилого дома с надворными постройками за счет собственных средств кооператива с помощью государственного кредита, а также последующей эксплуатации и управления этим домом (домами).

✓ 16 7. Членами кооператива могут быть граждане СССР, достигшие 18 летнего возраста, которые постоянно проживают на территории данного города, поселка, кишлака, (аула) в пределах одного района и нуждаются в жилье или улучшении жилищных условий.

Зам. мов. ат. № 505 от 3.10.88 г.

Граждане, не достигшие совершеннолетия, могут быть приняты в члены кооператива в случаях:

- а) если они являются наследниками умершего члена кооператива;
- б) если они в установленном законом порядке вступили в брак до достижения совершеннолетия.

Лица, имеющие на правах личной собственности жилой дом (часть дома), могут быть приняты в жилищно-строительный кооператив в порядке, установленном законодательством СССР и Узбекской ССР.

С разрешения исполнительного комитета городского Совета народных депутатов в жилищно-строительные кооперативы при предприятиях, учреждениях и организациях в отдельных случаях могут приниматься граждане, проживающие в пригородной зоне, не имеющие там жилья на правах личной собственности и продолжительное время работающие на одном предприятии, в учреждении или организации города.

8. Государственные предприятия, учреждения, организации, кооперативные и иные общественные организации не могут быть членами кооператива, а также принимать участие в строительстве жилых помещений кооператива за счет своих средств.

В домах жилищно-строительных кооперативов с их согласия могут размещаться во встроенных и пристроенных помещениях предприятия и учреждения торговли, общественного питания и культурно-бытового обслуживания населения, а также оборудоваться помещения общественного назначения.

Строительство указанных помещений осуществляется за счет капитальных вложений, предусматриваемых на эти цели в установленном порядке.

9. Строительство домов жилищно-строительных кооперативов осуществляется государственными и межколхозными подрядными и другими строительными организациями в соответствии с нормами продолжительности строительства и с широким применением типовых проектов жилых домов, соответствующих по своему благоустройству, планировочным решениям и набору квартир потребностям членов жилищно-строительных кооперативов.

Строительство кооперативных жилых домов по индивидуальным проектам разрешается в установленном порядке. Строительство этих домов в сельской местности может осуществляться по проектам, разработанным по нормам для индивидуального жилищного строительства.

В сельских населенных пунктах, городах и городских поселках для жилищно-строительных кооперативов наряду с многоквартирными жилыми домами могут строиться одноквартирные и двухквартирные жилые дома усадебного типа, а также многоквартирные блокированные жилые дома с надворными постройками для ведения личного подсобного хозяйства (за исключением населенных пунктов, в которых в соот-

Зам. мов. ат. № 505 от 3.10.88 г.

ветствии с действующим законодательством не отводятся земельные участки под индивидуальное жилищное строительство).

10. Сметная стоимость строительства кооперативных жилых домов и надворных построек определяется по ценам, нормам и в порядке, установленным для государственного жилищного строительства.

Госстрой Узбекской ССР может разрешать по просьбе жилищно-строительных кооперативов производить в кооперативных домах улучшенную отделку и устанавливать более совершенное оборудование.

Оплата расходов, связанных с улучшенной отделкой и установкой более совершенного оборудования, должна производиться за счет собственных средств жилищно-строительных кооперативов по дополнительным сметам без переутверждения сметной стоимости строительства домов.

11. Функции заказчика по проектированию и строительству кооперативных жилых домов возлагаются на исполкомы местных Советов народных депутатов, предприятия, учреждения, организации, колхозы и иные кооперативные и общественные организации, при которых организуются жилищно-строительные кооперативы. Технический надзор в этих случаях осуществляется в установленном порядке за счет средств, предусматриваемых в сводных сметных расчетах стоимости строительства кооперативных жилых домов.

12. Строительство домов жилищно-строительных кооперативов может осуществляться лишь после внесения кооперативами в банк собственных средств в размере не менее 30 процентов.

Жилищно-строительным кооперативам предоставляется банковский кредит на строительство жилых домов в размере до 70 процентов сметной стоимости строительства дома на срок до 25 лет с погашением ежегодно равными долями.

На строительство кооперативных жилых домов с надворными постройками для ведения личного подсобного хозяйства жилищно-строительным кооперативам предоставляется банковский кредит, исходя из сметной стоимости строительства дома с учетом стоимости надворных построек.

*гор. нов. обл.  
исполком 3.10.85г.*

13. Строительство кооперативом дома (домов) может осуществляться после утверждения проектов в установленном порядке и по получении разрешения на строительство. Объем, сроки начала и окончания строительства указываются в акте бессрочного пользования земельным участком.

Контроль за строительством жилого дома (домов) жилищно-строительного кооператива осуществляется исполкомом местного Совета народных депутатов и правлением кооператива.

Законченный строительством кооперативный дом принимается в эксплуатацию государственной приемочной комиссией, в состав которой входит представитель правления соответствующего кооператива.

14. Жилищно-строительные кооперативы осуществляют эксплуатацию и ремонт принадлежащих им домов на началах самоокупаемости.

Обслуживание домов жилищно-строительных кооперативов, расположенных в городах и городских поселках осуществляется силами жилищно-эксплуатационных организаций по договорам с кооперативами.

Обслуживание домов жилищно-строительных кооперативов, расположенных в сельской местности, осуществляется предприятиями, учреждениями, организациями, а также колхозами и иными кооперативными и общественными организациями, при которых организованы

*х) зам. а.г. ДКМ от 4.03.92г. №98*

жилищно-строительные кооперативы, по договорам с этими кооперативами.

Оплата расходов, связанных с указанным обслуживанием, производится жилищно-строительными кооперативами за счет собственных средств по ставкам или на условиях, установленных для обслуживания домов государственного жилищного фонда.

Расходы по техническому обслуживанию водопроводных, канализационных, теплофикационных и электрических сетей и устройств в домах жилищно-строительных кооперативов возмещаются кооперативам предприятиями, получающими доходы от эксплуатации этих сетей и устройств.

Плата за пользование тепловой и электрической энергией, газом водопроводом и канализацией в домах жилищно-строительных кооперативов производится по тарифам, установленным для государственного жилищного фонда.

15. Работы по капитальному и текущему ремонту дома (домов) кооператива по заявке последнего выполняются ремонтно-строительными организациями за счет средств жилищно-строительного кооператива на условиях, установленных для ремонта жилых домов государственного жилищного фонда.

Указанные работы по заявкам жилищно-строительных кооперативов включаются исполкомами местных Советов в планы работ подрядных ремонтно-строительных организаций. Ремонт производится по договору между кооперативом и соответствующей ремонтно-строительной организацией.

16. Жилищно-строительный кооператив имеет право:

а) получать в установленном порядке в бессрочное пользование земельный участок для строительства жилого дома (домов) и надворных построек;

б) получать в установленном порядке государственный кредит на строительство жилого дома (домов);

в) осуществлять строительство жилого дома (домов) подрядным способом;

г) производить с разрешения Госстроя Узбекской ССР улучшенную отделку и устанавливать более совершенное оборудование в кооперативном доме за счет средств кооператива по дополнительным сметам;

д) заключать договоры, необходимые для осуществления строительства и эксплуатации дома (домов);

е) участвовать в составе государственной комиссии по приемке в эксплуатацию законченных строительством кооперативных жилых домов;

ж) передавать в установленном порядке соответствующим предприятиям и организациям жилищно-коммунального хозяйства и связи сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газовые сети, внутриквартирное газовое оборудование и телефонные подстанции для обслуживания этими предприятиями;

з) организовывать культурно-бытовое обслуживание членов кооператива (столовые, прачечные, клубы, библиотеки, детские сады, ясли и пр.).

17. Жилищно-строительный кооператив обязан:

а) зарегистрировать принадлежащий ему дом (дома) в бюро технической инвентаризации;

б) застраховать возведенный с помощью государственного кредита дом (дома) в сумме не меньшей, чем задолженность по ссуде;

в) своевременно уплачивать взносы в погашение государственного кредита;

г) соблюдать установленные правила и нормы технической эксплуатации кооперативного жилого дома (домов) и надворных построек;

д) обеспечивать сохранность жилого дома (домов), своевременно производить его капитальный и текущий ремонт;

е) производить отчисления на капитальный ремонт жилого дома (домов) в размерах, необходимых для обеспечения выполнения ремонтных работ и устанавливаемых на каждый год общим собранием членов кооператива;

ж) соблюдать установленные правила благоустройства, а также внутреннего и внешнего архитектурного оформления территории и строений, принадлежащих кооперативу, выполнять установленные правила охраны зеленых насаждений;

з) строго соблюдать правила пожарной безопасности;

и) не допускать самовольной перепланировки и перестройки жилых помещений и надворных построек, а также строительства капитальных строений и строений легкого типа (сараев, кухонь и т. п.).

18. Жилые дома и надворные постройки, возведенные кооперативом, принадлежат ему на праве кооперативной собственности и не могут быть изъяты, проданы или переданы как в целом, так и частями (квартиры, комнаты) ни организациями, ни отдельными лицами, за исключением передачи, осуществляемой при ликвидации кооператива, а также случаев передачи, указанных в подпункте «ж» пункта 16 настоящего Устава.

19. Жилищно-строительный кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, на которое согласно действующему законодательству может быть обращено взыскание.

### III. Средства кооператива

20. Средства кооператива состоят из:

а) вступительных взносов членов кооператива;

б) паевых взносов;

в) взносов на содержание и эксплуатацию дома (домов);

г) ежегодных взносов на проведение капитального ремонта дома (домов);

д) прочих поступлений.

21. По решению общего собрания (собрания уполномоченных) кооператив может образовывать специальные фонды (фонд благоустройства, фонд премирования, на организационные расходы, проведение культурных мероприятий и др.), расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам кооператива.

Порядок расходования специальных фондов определяется общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных).

22. Все собственные средства кооператива вносятся на соответствующие счета кооператива в учреждения банка. Кооперативные средства, вносимые членами жилищно-строительного кооператива, используются только по назначению и не могут быть израсходованы на другие цели.

### IV. Права и обязанности членов кооператива

23. После окончания строительства дома (домов) каждому члену жилищно-строительного кооператива по решению общего собрания членов кооператива, утвержденному исполкомом районного, городско-

го, районного в городе Совета народных депутатов, предоставляется в доме кооператива отдельная квартира, состоящая из одной или нескольких комнат, в соответствии с количеством членов семьи, суммой его паевого взноса из расчета не более 15 кв. метров жилой площади на одного человека.

Общий размер жилой площади квартиры не должен превышать 60 кв. метров. В отдельных случаях этот размер может быть увеличен в порядке, предусмотренном законодательством Узбекской ССР.

Одиноким гражданам — членам кооператива может быть предоставлена отдельная однокомнатная квартира.

При определении размера жилой площади, предоставляемой члену кооператива, при наличии его просьбы, учитывается также его право на дополнительную жилую площадь в установленном законом порядке.

Жилая площадь в домах кооператива предоставляется только членам данного жилищно-строительного кооператива, выполнившим свои обязательства по внесению установленных вступительных и паевых взносов.

При вступлении в кооператив член кооператива обязан точно указать, кто из членов семьи будет вселен вместе с ним в дом кооператива.

Заселение квартир в доме жилищно-строительного кооператива производится по ордерам, выдаваемым исполкомом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов. Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке.

При переселении в кооперативный дом всей семьи члена кооператива освобождаемая государственная жилая площадь, на которой проживал член кооператива до получения квартиры в доме кооператива, передается исполнительному комитету местного Совета народных депутатов или предприятию и организации по принадлежности.

В случаях, когда в кооперативный дом переселяется с государственной жилой площади не вся семья члена кооператива, за оставшимися лицами сохраняется право пользования этой площадью в установленном законом порядке.

24. Размер пая каждого члена кооператива должен соответствовать строительной стоимости предоставляемой ему отдельной квартиры в кооперативном доме.

Строительная стоимость квартир в кооперативном доме определяется в порядке, утвержденном Государственным комитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.

Каждый член кооператива обязан внести до начала строительства дома на расчетный счет кооператива в соответствующем учреждении банка денежные средства в размере не менее 30 процентов стоимости строительства квартиры.

Остальная часть пая вносится членом кооператива в сроки, установленные общим собранием (собранием уполномоченных), но в пределах сроков, предусмотренных обязательством кооператива по погашению государственного кредита, выданного банком.

Задолженность с членов жилищно-строительных кооперативов по просроченным платежам по ссудам, выданным на строительство жилых домов и начисленным по ним процентам, а также за эксплуатационные и коммунальные услуги взыскивается в установленном порядке.

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

Однако в случае нуждаемости в улучшении жилищных условий член жилищно-строительного кооператива может быть принят в другой жилищно-строительный кооператив.

В случае вступления члена кооператива во вновь организуемый жилищно-строительный кооператив он одновременно выполняет обязанности и пользуется правами, предусмотренными настоящим Уставом, в двух кооперативах на период строительства нового кооперативного жилого дома.

После получения ордера на квартиру в другом жилищно-строительном кооперативе указанное лицо исключается из кооператива по прежнему месту жительства. Член семьи, оставшийся проживать на кооперативной жилой площади по прежнему месту жительства, имеет преимущественное право на вступление в данный кооператив.

26. Член жилищно-строительного кооператива (пайщик) имеет право:

а) проживать со своей семьей в предоставленном жилом помещении в кооперативном доме;

б) избирать и быть избранным в руководящие органы кооператива;

в) выйти из кооператива по поданному заявлению в любое время.

В случае выхода из кооператива до заселения дома одного из супругов, другому супругу, при наличии желания вступить в кооператив, предоставляются преимущества перед всеми другими лицами для приема в кооператив;

г) с согласия общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных), а в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных) — с согласия правления с последующим утверждением его общим собранием (собранием уполномоченных), передать свой пай кому-либо из постоянно проживающих с ним совершеннолетних членов семьи. Один из супругов может передать пай другому члену семьи лишь при наличии согласия другого супруга, если паенакопления являются общим совместным имуществом супругов;

д) с согласия правления кооператива и с соблюдением требований, установленных жилищным законодательством Узбекской ССР для договоров поднайма жилой площади в домах государственного и общественного жилищного фонда, сдать внаем часть занимаемого им помещения, а при временном выезде всей семьи — все жилое помещение;

е) производить в установленном порядке обмен занимаемого им жилого помещения на другую жилую площадь при условии приема в члены кооператива лица, обменивающего жилую площадь, и дачи им обязательства по погашению всех платежей, связанных со строительством кооперативного жилого дома.

При обмене кооперативной жилой площади на другую площадь в доме жилищно-строительного кооператива членами кооператива равные суммы паенакоплений взаимно передаются.

Разница в паенакоплениях должна быть внесена вновь принятым в соответствующий кооператив, а выбывающим — получена от этого кооператива.

Обмен жилой площади производится с соблюдением условий, изложенных в пункте 7 настоящего Устава, кроме постоянного проживания в данной местности;

ж) на получение в первую очередь освободившейся квартиры в доме того же кооператива, если член кооператива нуждается в улучшении жилищных условий.

Если в жилищно-строительных кооперативах, организованных при предприятиях, учреждениях и организациях, нет членов кооператива, нуждающихся в улучшении жилищных условий то освободившиеся квартиры должны заселяться в первую очередь работниками этих предприятий, учреждений и организаций при условии вступления их в кооператив в установленном порядке.

При временном отсутствии члена жилищно-строительного кооператива право на предоставленное ему жилое помещение в кооперативе сохраняется за ним независимо от срока и причины отсутствия при условии выполнения им уставных обязанностей.

При временном отсутствии членов семьи пайщика, не имеющих права на паенакопление, право пользования жилым помещением сохраняется за ними в течение сроков, предусмотренных жилищным законодательством Узбекской ССР для сохранения жилого помещения за временно отсутствующими нанимателями помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда и членами их семей.

✓ (27) В период совместного проживания все члены семьи пайщика имеют одинаковое с членом кооператива право пользования помещением в доме жилищно-строительного кооператива.

Члены семьи пайщика не вправе требовать закрепления за ними части жилого помещения (комнаты), обмена помещения, сдачи его внаем и вселения других лиц, кроме несовершеннолетних детей. Право пользования жилым помещением за этими лицами сохраняется и в тех случаях, когда семейные отношения с членом кооператива прекращены.

Члены семьи пайщика обязаны участвовать в оплате эксплуатационных расходов и расходов по ремонту жилого помещения.

Если пай является общей совместной собственностью супругов или общей собственностью сонаследников, пайщик не вправе без согласия супруга или сонаследника требовать обмена жилого помещения, вселять в него других лиц, кроме несовершеннолетних детей, сдавать жилые помещения в наем.

28. Член жилищно-строительного кооператива обязан:

а) выполнять требования настоящего Устава, решения общих собраний членов кооператива (собрания уполномоченных), решения правления кооператива;

б) вносить вступительные и паевые взносы, платежи для погашения ссуды и взносы на содержание, эксплуатацию и капитальный ремонт кооперативного дома (домов) в размерах и в сроки, установленные общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных);

в) использовать жилые помещения в соответствии с их назначением;

г) бережно относиться к дому, в котором он проживает, своевременно производить в квартире текущий ремонт, содержать занимаемые им жилые и подсобные помещения в полном порядке и исправности;

д) соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила социалистического общежития;

е) экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

ж) при выбытии из кооператива с освобождением занимаемой квартиры сдать занимаемые им жилые помещения в полной исправности.

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

а) систематического нарушения требований Устава жилищно-строительного кооператива;

б) систематического невыполнения обязанностей, установленных общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных);

в) злостной неуплаты взносов в погашение полученного кооперативом государственного кредита (неоднократная просрочка внесения платежей, потребовавшая их принудительное взыскание, невозможность принудительного взыскания и т. д.);

г) систематического разрушения и порчи жилого помещения либо систематического нарушения правил социалистического общежития, что делает невозможным для других проживание с ним в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;

д) систематической сдачи жилого помещения в наем с целью извлечения нетрудовых доходов;

е) выезда на другое постоянное место жительства;

ж) вступления в жилищно-строительный кооператив с нарушением условий приема (представление заведомо ложных документов и сведений);

з) установления в судебном порядке, что паевые взносы внесены в кооператив за счет нетрудовых доходов либо за счет незаконного использования средств государственных, кооперативных или общественных организаций.

✓ 30. Член жилищно-строительного кооператива, исключенный из кооператива, подлежит выселению в судебном порядке из дома кооператива без предоставления другого жилого помещения.

В случае выселения члена кооператива за невозможностью совместного проживания или в связи с выездом на другое постоянное место жительства жилое помещение остается в пользовании проживавших с ним членов семьи, при условии вступления одного из них в кооператив.

При исключении на этих основаниях одного из супругов из кооператива другому из супругов предоставляются преимущества в отношении приема в кооператив перед другими членами семьи, если паенакопления являются общим совместным имуществом супругов.

31. Лицу, выбывшему из кооператива, возвращаются паевые взносы. Паевые взносы возвращаются после получения паевого взноса от вновь принятого члена кооператива.

Вступительный взнос и взносы на капитальный ремонт дома возврату не подлежат.

Лицу, исключенному из кооператива на основаниях, указанных в подгруппе «з» пункта 29 настоящего Устава, паевые взносы не возвращаются и их сумма в установленном порядке направляется в доход государства или возвращается соответствующей организации.

32. Размер пая вновь принятого члена кооператива должен равняться размеру пая члена кооператива, выбывающего из кооператива.

В тех случаях, когда государственный кредит еще не погашен, правление кооператива должно отобрать у вновь принятого члена кооператива обязательство об оплате соответствующей части государственного кредита.

✓ 33. Пай умершего члена кооператива переходит к его наследникам в установленном законом порядке.

За наследниками члена кооператива, которые пользовались при жизни наследодателя жилым помещением, сохраняется право пользования им и в дальнейшем при условии вступления их в кооператив.

→ гос. арх. Вкелл от 4.03.98г. 198 133

В кооператив может быть принято столько наследников, сколько имеется изолированных комнат в квартире наследодателя.

Несовершеннолетний наследник, как исключение, может быть принят в кооператив с тем, чтобы до достижения им совершеннолетия его права и обязанности осуществлял опекун.

Наследникам, не пользовавшимся жилым помещением при жизни наследодателя, и тем, которые отказались от дальнейшего пользования им, кооператив выплачивает наследуемый пай или доли его.

Члены семьи умершего члена кооператива, которые не являются наследниками, но постоянно проживали вместе с ним и вели общее хозяйство, сохраняют право пользования жилой площадью, которую они занимали, при условии вступления одного из наследников в кооператив. Если наследники отказываются вступить в кооператив или если их нет, указанные выше члены семьи умершего имеют право вступить в члены кооператива с внесением пая в размере, соответствующем стоимости квартиры (комнаты), которую они занимают, причем в кооператив может быть принято столько лиц, сколько имеется изолированных комнат в квартире умершего.

34. В случае расторжения брака пай, являющийся общим имуществом супругов, может быть разделен по их согласию или на основании судебного решения, если каждому из супругов можно выделить отдельную комнату в занимаемой ими квартире.

При этом по их согласию на каждого из супругов относится соответствующая доля задолженности по непогашенному банковскому кредиту.

Дальнейшее пользование жилой площадью супруга, за которым признано право на часть пая, возможно лишь при условии вступления его в члены кооператива.

35. Лицо, принятое в члены кооператива вместо выбывшего, отвечает по возникшим до его принятия обязательствам выбывшего члена перед кооперативом.

## V. Органы управления и контроля кооператива

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

Если в жилищно-строительном кооперативе состоит свыше 100 членов, то вместо общего собрания может созываться собрание уполномоченных.

Уполномоченные избираются на общем собрании членов кооператива, проживающих в одном доме.

Нормы представительства и порядок избрания уполномоченных определяются правлением кооператива по согласованию с исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов по месту регистрации Устава.

37. Общее собрание (собрание уполномоченных) является высшим органом кооператива.

Общее собрание (собрание уполномоченных):

- а) принимает Устав жилищно-строительного кооператива;
- б) избирает правление и ревизионную комиссию;
- в) решает вопрос о приеме в члены и исключении из членов кооператива;
- г) решает вопрос о получении государственного кредита на строительство жилого дома (домов);

д) устанавливает размер вступительных и паевых взносов, а также взносов на эксплуатацию и капитальный ремонт дома (домов);

е) принимает решения об образовании и расходовании специальных фондов кооператива;

ж) утверждает план и смету строительства, а также годовые хозяйственно-финансовые планы и отчеты о их выполнении;

з) распределяет квартиры между членами кооператива;

и) выделяет служебную площадь в доме кооператива для должностных лиц и обслуживающего персонала;

к) передает на баланс соответствующих предприятий жилищно-коммунального хозяйства и связи сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газовые сети, внутриквартирное газовое оборудование, телефонные подстанции;

л) утверждает штаты административно-управленческого и обслуживающего персонала и их должностные оклады;

м) принимает решение о передаче членом кооператива своего пая членам семьи, которые с ним проживают;

н) рассматривает жалобы на действия правления и ревизионной комиссии и решает вопрос о досрочном отзыве членов правления и ревизионной комиссии;

о) принимает решение о реорганизации или ликвидации кооператива.

38. Общее собрание (собрание уполномоченных) созывается правлением не реже одного раза в год.

Внеочередные собрания созываются по требованию 1/3 членов кооператива, а также по требованию ревизионной комиссии или исполкома местного Совета народных депутатов, зарегистрировавшего устав кооператива, а также по инициативе правления, не позднее, чем через 6 дней после получения такого требования.

Общее собрание считается правомочным при наличии на нем не менее 2/3 общего числа членов кооператива, а собрания уполномоченных — при наличии не менее 3/4 общего числа избранных уполномоченных.

Член кооператива имеет право в письменной форме поручить принять участие в общем собрании любому из проживающих вместе с ним совершеннолетних членов семьи или другому лицу.

Решения общего собрания (собрания уполномоченных) принимаются простым большинством голосов присутствующих членов кооператива (уполномоченных).

Решение общего собрания (собрания уполномоченных) о размере паевых взносов и специальных фондов, о порядке эксплуатации жилого дома (домов), размере взносов на проведение капитального ремонта, содержание и эксплуатацию дома (домов), исключение из членов кооператива, реорганизации и ликвидации кооператива, является правомочным при участии в нем 4/5 общего числа членов кооператива (уполномоченных). Решение по этим вопросам принимается большинством в 3/4 голосов.

39. Правление кооператива избирается из числа членов кооператива по представлению исполкома местного Совета народных депутатов общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных) в количестве не менее трех человек сроком на три года.

Порядок голосования при выборе правления устанавливается общим собранием (собранием уполномоченных).

Правление избирает из своего состава председателя и его заместителя.

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

Правление выполняет свои обязанности, как правило, на общественных началах без оплаты.

При наличии значительного объема работы решением общего собрания кооператива определяется количество платных должностей кооператива. Должностные оклады платным работникам определяются в установленном порядке.

Штатное расписание кооператива должно быть согласовано с исполкомом местного Совета народных депутатов по месту регистрации Устава жилищно-строительного кооператива.

40. Правление жилищно-строительного кооператива является исполнительным органом кооператива, подотчетным общему собранию (собранию уполномоченных).

В обязанности правления входит:

а) обеспечение соблюдения всеми членами кооператива действующего законодательства, касающегося деятельности кооператива и требований настоящего Устава;

б) оформление и погашение полученного государственного кредита на строительство кооперативного дома (домов);

в) определение по согласованию с подрядной строительной организацией размера трудовых затрат членов кооператива и их семей, принявших личное участие в строительстве кооперативного дома (домов) и порядка зачета стоимости этих затрат в счет пая;

г) обеспечение поступления от членов кооператива установленных общим собранием вступительных взносов;

д) составление планов, смет и отчетов и обеспечение использования средств кооператива по назначению;

е) выделение представителя для участия в государственной приемочной комиссии по приемке дома в эксплуатацию;

ж) управление домом (домами);

з) прием на работу и увольнение с работы обслуживающих кооператив рабочих и служащих;

и) рассмотрение в предварительном порядке заявлений граждан о приеме в члены кооператива, исключения из него и других вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания с последующим утверждением рекомендаций правления на общем собрании членов кооператива (собрании уполномоченных);

к) заключение договоров, выдача учреждениям банка обязательств на погашение государственного кредита и совершение других сделок от имени кооператива;

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

м) учет членов кооператива, ведение делопроизводства, бухгалтерского и статистического учета и отчетности кооператива;

н) отчет перед общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных) не реже одного раза в год;

о) выполнение других обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

Правление жилищно-строительного кооператива для более широкого вовлечения членов кооператива в управление принадлежащим ему жилищным фондом по мере необходимости организует общественно-вспомогательные органы (комиссии, советы), которые оказывают со-

действие правлению в осуществлении мероприятий по улучшению использования, надлежащего содержания и эксплуатации жилья, подготовки и внесения предложений по этим вопросам.

41. Правление жилищно-строительного кооператива имеет право распоряжаться в соответствии с утвержденными общим собранием кооператива (собранием уполномоченных) сметой и финансовым планом, имеющимися средствами кооператива, которые хранятся на текущем счету в учреждениях банка.

42. Доверенности, договоры и другие соглашения и денежные документы подписываются председателем правления или его заместителем и членом правления, к ведению которого отнесены финансовые вопросы кооператива (при наличии в штате — бухгалтером).

43. Правление жилищно-строительного кооператива созывается председателем правления не реже одного раза в месяц, как по инициативе председателя правления кооператива, так и по требованию ревизионной комиссии или членов правления.

Решения правления кооператива принимаются большинством голосов присутствующих членов правления при открытом голосовании.

44. Паевые взносы вносятся в учреждения банка членами кооператива после утверждения их исполкомом местного Совета народных депутатов.

Прием правлением кооператива паевых и вступительных взносов, а также других платежей наличными деньгами не допускается.

45. Председатель правления жилищно-строительного кооператива является руководителем коллегиального органа управления и осуществляет повседневное руководство деятельностью кооператива, обеспечивает выполнение решений общего собрания (собрания уполномоченных) и правления кооператива.

46. Ревизионная комиссия кооператива избирается из числа членов кооператива по представлению исполкома местного Совета народных депутатов общим собранием (собранием уполномоченных) кооператива в количестве не менее трех человек сроком на три года и является органом, контролирующим и ревизирующим деятельность правления кооператива.

Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя комиссии.

Если количество членов кооператива менее 12, то вместо ревизионной комиссии избирается ревизор.

В обязанности ревизионной комиссии (ревизора) входит:

а) проведение не реже одного раза в год плановых ревизий хозяйственно-финансовой деятельности кооператива и отчет о результатах ревизий перед общим собранием (собранием уполномоченных) членов кооператива;

б) проверка правильности и своевременности начисления и внесения в бюджет государственной ссуды и других установленных платежей;

в) проверка соблюдения норм Устава жилищно-строительного кооператива;

г) проверка выполнения правлением решений общих собраний (собраний уполномоченных) членов кооператива;

д) в случае выявления нарушений действующего законодательства и устава кооператива, неправильных действий правления кооператива или отдельных членов кооператива доведение об этом до сведения общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) и исполкома местного Совета народных депутатов.

47. Ревизионная комиссия как орган контролирующей и ревизирующей не вправе вмешиваться в оперативную деятельность правления или подменять его деятельность.

48. Члены правления и ревизионной комиссии, которые своими действиями причинили ущерб кооперативу, несут перед ним материальную ответственность в установленном порядке.

49. Жилищно-строительный кооператив осуществляет свою деятельность под руководством и контролем исполкома местного Совета народных депутатов, зарегистрировавшего устав кооператива, который имеет право отменить решения правления или общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных), если они противоречат действующему законодательству или уставу кооператива, или предложить общему собранию членов кооператива (собранию уполномоченных) пересмотреть такое решение.

50. Гражданско-правовые споры между жилищно-строительным кооперативом и его членами подлежат разрешению в судебном порядке, а споры между кооперативом с одной стороны, государственными, кооперативными предприятиями, организациями, учреждениями и общественными организациями — с другой, рассматриваются в органах арбитража.

## VI. Прекращение деятельности кооператива

51. Деятельность жилищно-строительного кооператива прекращается с ликвидацией его дел и имущества в следующих случаях:

а) признания общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных) необходимости его ликвидации.

Решения общего собрания членов кооператива о ликвидации кооператива подлежат утверждению исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов;

б) признания кооператива по решению исполкома местного Совета, осуществляющего контроль за его деятельностью, отклонившимся от цели, предусмотренной в Уставе;

в) признания кооператива по решению суда несостоятельным.

52. Ликвидация жилищно-строительного кооператива и передача строений осуществляются в соответствии с установленным порядком прекращения деятельности кооперативных организаций с обязательным участием представителя исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

53. Имущество кооператива, оставшееся после удовлетворения всех предъявленных к кооперативу претензий, выполнения принятых им обязательств по погашению государственного кредита и выплаты членам кооператива паевых взносов, а также все дела и документы кооператива передаются исполкому местного Совета народных депутатов, зарегистрировавшему Устав.

54. Членам жилищно-строительного кооператива, проживающим в домах ликвидированного кооператива, предоставляется преимущественное право заключения договора найма жилого помещения, которое они занимают.

55. По решению общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) жилищно-строительный кооператив может быть реорганизован (разделен, слит, присоединен) при условии утверждения этого решения исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов с соблюдением требований статьи 36 Гражданского кодекса Узбекской ССР.