

АНАЛІТИЧНА ДОПОВІДЬ

Створення житлово-будівельних кооперативів як механізм вирішення житлового питання внутрішньо переміщених осіб та осіб, які постраждали внаслідок збройної агресії проти України: практичний досвід та рекомендації

АНАЛІТИЧНА ДОПОВІДЬ

**Створення житлово-будівельних
кооперативів як механізм вирішення
житлового питання внутрішньо
переміщених осіб та осіб, які постраждали
внаслідок збройної агресії проти України:
практичний досвід та рекомендації**

Над документом працювали:

*зі сторони ГО «Housing Ukraine»
члени громадської організації:
Парух Іван Вікторович,
Коротченко Наталія Михайлівна,
Алексеєнко Катерина Володимирівна
та Почесний Президент Комнатний Сергій
Олександрович;*

*зі сторони ГО «Об'єднання переселенців
«Спільна справа» Голова організації
Зиков Юрій Володимирович
та члени громадської організації:
Руденко Елеонора Сергіївна,
Мовчан Вікторія Геннадіївна,
Зикова Надія Станіславівна;*

*зі сторони Проєкту Ради Європи
“Внутрішнє переміщення в Україні:
розробка тривалих рішень. Фаза - II”
Маруценко Сергій Володимирович.*

*Ця аналітична доповідь підготовлена за
підтримки Проєкту Ради Європи “Внутрішнє
переміщення в Україні: розробка тривалих рішень.
Фаза - II”, що імплементується в межах
Плану дій Ради Європи для України на 2018-2022.*

*Погляди, викладені у цьому дослідженні,
належать авторам цієї роботи і не висловлюють
офіційну позицію Ради Європи.*

*Цю аналітичну доповідь було фіналізовано у січні
2022 року до початку повномасштабної російської
збройної агресії проти України. Втім, викладені
висновки і рекомендації можуть бути корисними
при визначенні шляхів вирішення житлового
питання ВПО та осіб, що постраждали від війни
проти України після 24 лютого 2022 року.*

► ЗМІСТ

I ВСТУП	5
1. Існуючі механізми вирішення житлового питання внутрішньо переміщених осіб	7
2. Історичні аспекти створення житлових кооперативів в Україні	13
3. Відмінності житлових кооперативів в Україні та у міжнародній практиці	15
<hr/>	
II АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ, ЩО РЕГУЛЮЄ ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ТА ДІЯЛЬНОСТІ ЖИТЛОВИХ КООПЕРАТИВІВ	17
1. Поняття кооперативу, види кооперативів, установчі документи	18
2. Житлово-будівельні кооперативи	20
3. Проблематика законодавства України з питань створення та подальшого функціонування житлового кооперативу	22
<hr/>	
III ПРАКТИЧНІ ПРИКЛАДИ СТВОРЕННЯ ЖИТЛОВИХ КООПЕРАТИВІВ	24
1. Обслуговуючий кооператив Садівниче Товариство «Малі Дубляни»	25
2. Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «СПІЛЬНА СПРАВА»	29
Інтерв'ю	33
<hr/>	
IV ВИСНОВКИ	37
<hr/>	
V РЕКОМЕНДАЦІЇ	42
1. Пропозиції та рекомендації щодо необхідності внесення змін до законодавства України	43
2. Пропозиції для органів місцевого самоврядування та органів влади щодо підтримки створення житлово-будівельних кооперативів внутрішньо переміщеними особами	44
3. Пропозиції для потенційних донорських організацій	45
4. Рекомендації для громадських організацій	46
<hr/>	
ДОДАТОК 1	47
<hr/>	
ДОДАТОК 2	49

Переважна більшість внутрішньо переміщених осіб та осіб, що постраждали внаслідок російської збройної агресії проти України, не має можливості придбати житло за власні кошти. Держава та органи місцевого самоврядування також не в змозі забезпечити всіх таких громадян житлом за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів. На сьогодні основним джерелом фінансування громадянами будівництва або придбання житла є власні заощадження або кредити, що надаються банками та небанківськими фінансовими установами, зокрема іпотечне житлове кредитування.

Слід зазначити, що для більшості внутрішньо переміщених осіб висока вартість квадратних метрів порівняно з доходами є непосильною.

Наразі іпотечне житлове кредитування в Україні доступне лише для громадян, рівень доходів яких вищий за середній та високий. На сьогодні банки і небанківські фінансові установи підвищили вимоги щодо платоспроможності позичальників, а отже, кількість громадян, які могли б скористатися іпотечним кредитуванням для придбання житла, зменшилася. Також не всі банківські установи готові працювати з потенційними позичальниками – внутрішньо переміщеними особами.

Одним зі шляхів вирішення житлового питання внутрішньо переміщених осіб можна розглядати створення ними кооперативу як добровільного об'єднання громадян з метою акумулювання організаційних, фінансових та інших ресурсів для забезпечення житлом членів кооперативу.

Тут варто зауважити, що нормами Закону України «Про кооперацію» визначено таке: **відповідно до завдань та характеру діяльності кооперативи поділяються на виробничі, обслуговуючі та споживчі. За напрямками діяльності вони можуть бути сільськогосподарськими, житлово-будівельними, садово-городніми, гаражними, торговельно-закупівельними, транспортними, освітніми, туристичними, медичними тощо.**

Наша аналітична доповідь стосується кооперативів, які за напрямом діяльності є саме житлово-будівельними.

Слід також звернути увагу, що Державний класифікатор України (КЛАСИФІКАЦІЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВИХ ФОРМ ГОСПОДАРЮВАННЯ) визначає житлово-будівельний кооператив як окрему організаційно правову форму, при цьому Класифікаторі зазначено, що **державна реєстрація нових юридичних осіб з такою організаційно-правовою формою не передбачається.**

Підтримка таких кооперативів місцевими органами влади через безкоштовне надання земельних ділянок або надання земельних ділянок на праві оренди та безпосереднє виконання функцій замовника будівництва житла самим кооперативом, який не має за мету отримання прибутку, може призвести до суттєвого зменшення собівартості будівництва житла, яка буде посилення для придбання членами кооперативу – внутрішньо переміщеними особами.

В Україні вже існують прецеденти самоорганізації внутрішньо переміщених осіб та створено кооперативи, які ставлять за мету забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб. Аналіз створення та функціонування житлово-будівельних кооперативів здійснювався на основі вивчення різних джерел: офіційних документів (Законів України, постанов Кабінету Міністрів України, актів органів місцевої влади та органів місцевого самоврядування) і моніторингу вже створених житлово-будівельних кооперативів, які знаходяться на різних етапах впровадження та передбачають будівництво багатоквартирного житлового будинку й індивідуальної житлової забудови.



Під час проведення аналізу та моніторингу питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб відбувалися зустрічі з депутатами Верховної Ради України, фахівцями Міністерства розвитку громад та територій, представниками органів місцевої влади і місцевого самоврядування, а також із членами кооперативів. Інформація, отримана в результаті таких зустрічей, також відображена в аналітичній доповіді.

1 ІСНЮЮЧІ МЕХАНІЗМИ ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВОГО ПИТАННЯ ВНУТРІШНЬО ПЕРЕМІЩЕНИХ ОСІБ

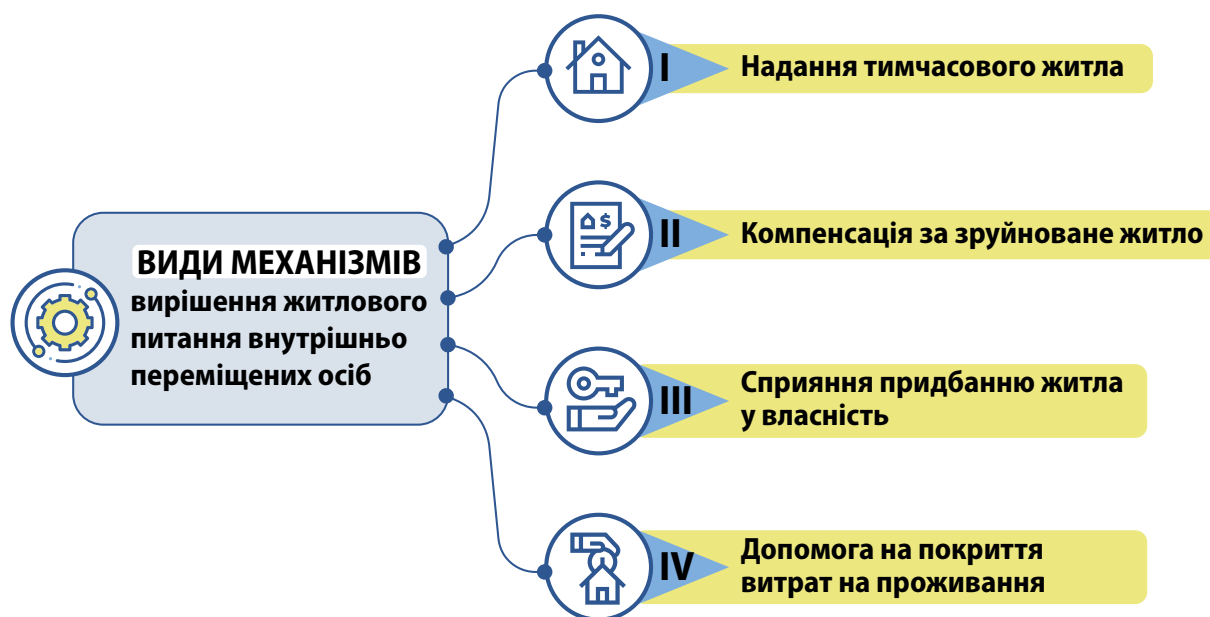
Право на житло гарантовано ст. 47 Конституції України.

Право на достатнє житло передбачено Загальною декларацією прав людини, Міжнародним пактом про економічні, соціальні та культурні права, Конвенцією про статус біженців, Конвенцією Міжнародної організації праці про основні цілі та норми соціальної політики, Міжнародною Конвенцією про ліквідацію всіх форм расової дискримінації, Міжнародним пактом про громадянські та політичні права, Конвенцією про права дитини, Конвенцією про права інвалідів та іншими міжнародними договорами.

Збройний конфлікт на Сході України спричинив вимушене переміщення понад півтора мільйона громадян України, які змінили місце проживання і звичний побут. Опинившись у нових умовах, люди стикнулись з елементарним базовим питанням – де їм жити. І для більшості внутрішньо переміщених осіб це питання залишається актуальним досі.

В Україні діє кілька видів механізмів вирішення житлового питання внутрішньо переміщених осіб.

Їх можна виокремити у **чотири основні групи**, а саме:



I. Надання тимчасового житла

Питання надання внутрішньо переміщеним особам тимчасового житла регулюються:

1. Законом України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб».
2. Постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422 «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання» (далі – постанова № 422).
3. Постановою Кабінету Міністрів України від 26 червня 2019 р. № 582 «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб і Порядку надання в тимчасове користування житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб» (далі – постанова № 582).
4. Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 14 травня 2004 р. № 98 «Про затвердження форм щодо житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання» (далі – Наказ про затвердження форм).

Слід зазначити, що найбільшою перепорою практичної реалізації права внутрішньо переміщених осіб на тимчасове житло є недостатня кількість відповідних фондів житла для тимчасового проживання у населених пунктах приймаючих територіальних громад.

II. Компенсація за зруйноване житло

Відсутній системний і структурований механізм надання компенсації чи матеріальної допомоги постраждалим внаслідок збройного конфлікту на Сході України.

2 вересня 2020 р. було прийнято постанову Кабінету Міністрів України № 767, якою було затверджено «Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для здійснення грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації», а також внесено зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2013 р. № 947.

Відповідними змінами було встановлено механізм надання та визначення розміру грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації, а також передбачено процедуру обстеження житла та утворення відповідної Комісії для відповідної виплати, визначено окрему процедуру подання документів для кожного виду виплат. При цьому механізм передбачає виплату компенсації лише за зруйноване житло, питання відшкодування збитків за пошкоджене житло цією постановою не регулюється.

Розмір можливої грошової компенсації постраждалим визначається за показниками опосередкованої вартості спорудження житла у регіонах України відповідно до місцезнаходження житла, що є чинними на дату затвердження узагальненого списку відповідно (але не більш як 300 тис. грн за один об'єкт зруйнованого житла).

Після отримання компенсації постраждалі втрачають право на отримання пільг і компенсацій, передбачених у частині восьмій статті 86 та частині другій статті 89 Кодексу цивільного захисту України, зокрема, постраждалі, яким виплачено грошову компенсацію за зруйновану або пошкоджену квартиру (житловий будинок), житлом за рахунок держави не забезпечуються.

III. Сприяння придбанню житла у власність

Існує достатньо багато механізмів забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, що передбачають придбання ними житла у власність.

Більшість таких механізмів (програм) адмініструються розгалуженою державною інституцією – Державною спеціалізованою фінансовою установою «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (Держмолодьжитло).

Завдяки громадськості та за підтримки міжнародних організацій вдалося здійснити адаптацію ряду програм, що реалізуються Держмолодьжитлом, до потреб внутрішньо переміщених осіб:

1. Програма «Надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом за рахунок коштів державного бюджету»

(постанова Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 р. № 819).

Вона передбачає забезпечення громадян України доступним житлом шляхом надання державної підтримки, яка полягає у сплаті державою частини вартості будівництва (придбання) доступного житла.

Для внутрішньо переміщених осіб розмір такої компенсації вартості житла становить 50 відсотків.

Перешкодою для успішної реалізації програми попри високий попит на участь у ній серед внутрішньо переміщених осіб (станом на 1 жовтня 2021 р. в реєстрі на участь у програмі перебуває 12 085 внутрішньо переміщених осіб) є відсутність фінансування з державного бюджету України.

2. Пільгове молодіжне кредитування за рахунок власних коштів Держмолодьжитла

(постанова Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 488).

Програма передбачає надання пільгових кредитів молоді строком до 20 років з відсотковою ставкою в розмірі облікової ставки НБУ.

3. Програма «Надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції об'єднаних сил»

(постанова Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 р. № 980 (далі – постанова № 980)).

Умови програми передбачають надання пільгового кредиту строком до 20 років, при цьому відсоткова ставка за такими кредитами встановлюється у розмірі трьох відсотків річних.

Слід зауважити, що програма була прийнята в 2019 р. і її фінансування було передбачено в загальному фонді державного бюджету лише в тому самому 2019 р.

При цьому бажаючих взяти участь у цій програмі станом на 1 жовтня 2021 р. було 8970 сімей внутрішньо переміщених осіб.

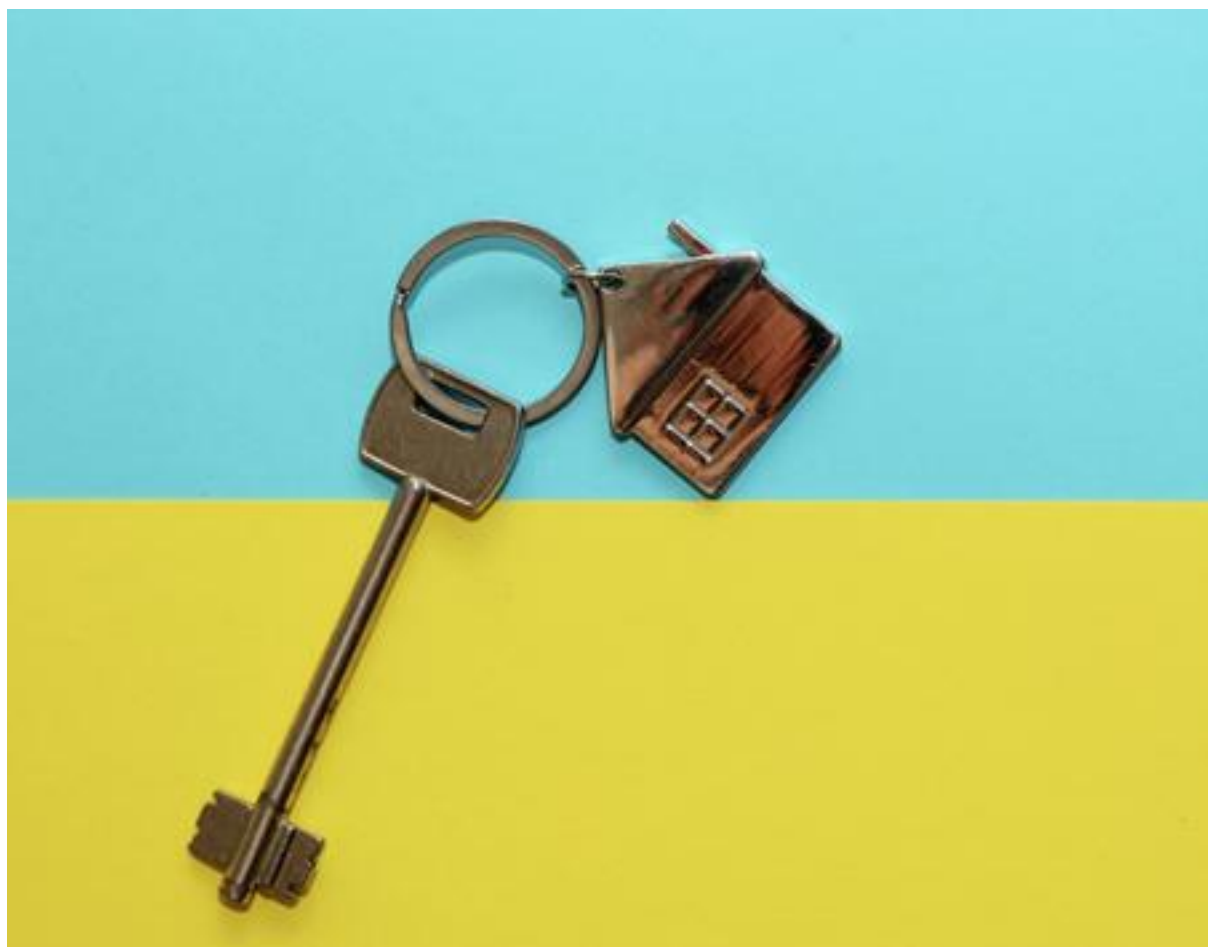
4. Програма «Надання пільгових кредитів за рахунок грантових коштів Уряду Німеччини, що надаються через банк розвитку KfW»
(постанова Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 451).

Умови програми дуже схожі до умов програми пільгового кредитування відповідно до постанови № 980. Строк кредитування – до 20 років, відсоткова ставка за такими кредитами – три відсотки річних. Реалізовуватися ця програма почала в липні 2021 р. Станом на 1 жовтня 2021 р. бажаючих стати її учасниками було 20 228 сімей внутрішньо переміщених осіб.

5. Також більше 25 програм забезпечення житлом реалізуються на місцевому рівні (місцеві житлові програми).

Вони передбачають забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб шляхом надання підтримки або кредитування.

Існує ще один механізм, що передбачає отримання внутрішньо переміщеними особами житла у власність. Проте скористатися ним мають право лише внутрішньо переміщені особи, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України і брали безпосередню участь в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення, перебуваючи безпосередньо в районах антитерористичної операції у період її проведення, у здійсненні заходів із забезпечення національної безпеки й оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях, забезпеченні їх здійснення, перебуваючи безпосередньо в районах та у період



здійснення зазначених заходів, а також визнані особами з інвалідністю внаслідок війни III групи відповідно до пунктів 11–14 частини другої статті 7 або учасниками бойових дій відповідно до пунктів 19–20 частини першої статті 6 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» та які потребують поліпшення житлових умов.

Мова йде про програму «Виплата грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України» (постанова Кабінету Міністрів України від 18 квітня 2018 р. № 280).

Для того щоб скористатися цією програмою, внутрішньо переміщена особа повинна перебувати на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до Житлового кодексу Української РСР.

Така виплата грошової компенсації здійснюється за рахунок надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам.

Рішення про призначення грошової компенсації приймається комісією щодо розгляду заяв внутрішньо переміщених осіб про призначення грошової компенсації.

Внутрішньо переміщена особа самостійно використовує призначену їй грошову компенсацію на придбання жилого приміщення протягом року з дня зарахування коштів грошової компенсації на спеціальний рахунок в уповноваженому банку.



IV. Допомога на покриття витрат на проживання

Такий механізм лише дотично (частково) можна віднести до механізмів забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, адже він забезпечує часткове покриття витрат на оплату житлово-комунальних послуг і не забезпечує внутрішньо переміщених осіб житлом.

Програма «Надання щомісячної адресної допомоги внутрішньо переміщеним особам для покриття витрат на проживання, в тому числі на оплату житлово-комунальних послуг» регулюється постановою Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. № 505.

Усі наведені вище механізми вирішення житлового питання внутрішньо переміщених осіб реалізуються за безпосередньою участю держави та за рахунок бюджетних коштів.

Проте існують альтернативні способи вирішення житлового питання внутрішньо переміщених осіб.

У сучасній Україні все частіше для інвестування в будівництво житла застосовується механізм створення кооперативів.

Такий вид інвестування в будівництво шляхом скорочення податкового навантаження при будівництві, отримання безкоштовної земельної ділянки (земельної ділянки в оренду) може в результаті здешевити вартість квадратного метра для кінцевого споживача та стати перспективним варіантом вирішення житлового питання.

Враховуючи те, що в Україні велика кількість внутрішньо переміщених осіб, які потребують підтримки у вирішенні свого житлового питання, а також взяті Україною зобов'язання перед міжнародною спільнотою, зокрема виконання Глобальних цілей сталого розвитку, житлово-будівельні кооперативи можна розглядати як ефективний інструмент для створення сприятливих умов здешевлення вартості будівництва житла для громадян.

При цьому слід зауважити, що діюче законодавство України містить ряд прогалин та відголосків радянського законодавства і потребує вдосконалення та доопрацювання.

2

ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ СТВОРЕННЯ

ЖИТЛОВИХ КООПЕРАТИВІВ В УКРАЇНІ

Об'єднання для досягнення певної спільної мети існували на території сучасної України ще за часів Київської Русі. Громадяни об'єднувалися під час сільськогосподарського виробництва для подолання наслідків стихійних лих, пожеж тощо, а також для будівництва житла.

Розвиток житлової кооперації на території України до здобуття незалежності можна поділити на три основних етапи.

1

Перший етап – це початок ХХ ст. Саме цей період можна охарактеризувати як період зростання кількості міського населення. Розпочався процес урбанізації. Сільське населення поступово переїжджало до міст, і відповідно зростала потреба у житлі.

Через значний попит на житло у містах власники підвищували ціни на оренду. Виникли історичні передумови для необхідності запровадження ефективних та доступних механізмів вирішення житлового питання. Перші кооперативні об'єднання було створено перш за все у великих містах, таких як Київ, Одеса, Бердянськ, Миколаїв, Херсон та Житомир.

За умови наявності власних коштів, що становили не менше 40 % вартості будівництва, члени кооперативу могли розраховувати на отримання кредиту. Ставка за таким кредитом становила 6 % річних. На початку 1909 р. на території сучасної України діяло близько 60 житлових кооперативів.

2

Другий етап – це перші роки після захоплення влади більшовиками. Тоді, на початку 20-х рр. ХХ ст., у містах так само існували проблеми з житловим забезпеченням. У держави не вистачало коштів для вирішення житлового питання усіх, хто цього потребував. Потрібно було залучати кошти громадян. Тоді й було прийнято відповідне законодавство, що врегулювало житлову кооперацію у країні.

Кооперативи створювалися як житлово-орендні та житлово-будівельні. Житлово-орендні отримували житловий будинок в оренду строком до дев'яти років. При цьому члени такого кооперативу мали право передавати отримане житло в суборенду, а також у разі необхідності отримати кредит на проведення капітального ремонту такого будинку. Житлово-будівельні кооперативи створювалися для будівництва житла за умови, що члени такого кооперативу вносили власний грошовий вступний внесок.



Також було передбачено можливість кредитування членів кооперативу з відсотковою ставкою не більше одного відсотка річних. Основною особливістю цього періоду було те, що відповідно до діючого на той час законодавства члени кооперативу могли отримати житло у приватну власність, що звичайно суперечило ідеології того часу. Вже починаючи з 1937 р., усі кооперативні будинки стали державною власністю. Можна сказати, що з цього часу та до післявоєнного періоду 50-х рр. розвиток житлової кооперації на території України було призупинено.

3 Третій етап – це післявоєнний Радянський Союз і, відповідно, післявоєнна Україна. Країна повернулася до житлової кооперації уже наприкінці 1950-х – початку 1960 рр.

Прийнятий у 1983 р. Житловий кодекс урегулював питання створення та діяльності житлово-будівельних кооперативів на законодавчому рівні.

Кооперативи будували за рахунок внесків їх членів, а також отримували від держави пільги та компенсації. До прикладу, це була позика в розмірі до 90 % вартості такого будівництва, при цьому встановлювали ставки за користування кредитом на рівні від 1 до 3 % річних, було запроваджено дотації на комунальні послуги, обслуговування та капітальний ремонт будинків житлово-будівельних кооперативів.

Обсяг житла, збудованого житлово-будівельними кооперативами, на той час становив 6–7 % загальної збудованої житлової площі, це близько 8 тис. житлових будинків, у яких проживало понад 1,5 млн осіб.

3

ВІДМІННОСТІ ЖИТЛОВИХ КООПЕРАТИВІВ В УКРАЇНІ ТА У МІЖНАРОДНІЙ ПРАКТИЦІ

Світова практика житлових кооперативів дещо відрізняється від зрозумілого для нас застосування поняття «житловий кооператив».

Світовий досвід житлової кооперації являє собою три основних напрями: житлово-будівельні ощадні каси, житлові кооперативи як кондомініуми та власне житлові кооперативи.

Житлово-будівельні ощадні каси функціонували досить успішно в Німеччині, було кілька спроб застосувати цей механізм і в Україні. Проте, на жаль, без жодного результату. Уряд України у 2010 р. навіть прийняв Концепцію розвитку житлової кооперації та запровадження житлово-будівельних ощадних кас. Будівельно-ощадна каса – це по суті фінансова установа, що залучає кошти громадян, за рахунок яких кредитуються вкладники; при цьому може мати місце і державна підтримка, наприклад у вигляді виплати певного доходу на внески. Слід відзначити, що цей механізм застосовується і в Австрії, Франції, Словаччині, Чехії, Хорватії, Словенії та Румунії.

Такий механізм функціонування житлового кооперативу як кондомініуму передбачає, що у загальній власності кондомініуму перебувають, до прикладу, підвал, місце для паркування машин, ліфти, сходи, балкони, зелені насадження, басейни тощо. Власники товариства спільно розпоряджаються цим майном, що може дозволити їм навіть отримувати певний дохід від здачі такого майна в оренду. Цей вид кооперативу характерний для Німеччини, Естонії.

Житлово-будівельні кооперативи, що створюються саме для будівництва житла, характерні для Іспанії, Швеції, Великої Британії, Італії.

Розглянемо, як саме врегульовуються питання житлових кооперативів у деяких країнах світу.

В Італії існує два типи житлових кооперативів: *традиційні* і *соціальні*.

Ключовими характеристиками обох типів є те, що членство в житлових кооперативах відкрито для усіх, хто бажає жити в кооперативній житловій одиниці. Кожна особа, зацікавлена в кооперативному житлі, купує частку, сплачуючи кошти в розмірі близько 200 доларів США. Ця частка надає людині право голосу, право бути включеним у список очікування і право бути інформованим про те, коли житло стане доступним. Усі житлові кооперативи повинні робити певні внески до фонду національного розвитку.

Для традиційних житлових кооперативів характерним є те, що житлові одиниці належать окремим членам на праві власності. Паї продаються індивідуальним членам за ціною трохи нижче ринкової з урахуванням спеціальних державних субсидій. Деякі обмеження відносно пайової участі встановлюються при перепродажі на термін не менше 20 років. Соціальні житлові кооперативи – це по суті оренда. Вони характеризуються такими особливостями: проекти орієнтовані на людей з особливими потребами, таких як пенсіонери, люди з інвалідністю, соціально незахищені верстви населення тощо. Житло залишається у власності кооперативу, при цьому окремі його члени по суті орендують житло у кооперативу. При проектуванні будівель враховуються потреби цільової групи.

Для Норвегії характерним є те, що кожен кооператив у середньому управляє близько 50 будинками. Щоб стати учасником кооперативу, потрібно придбати акції, які реалізуються на відкритому ринку, за їх повною ринковою вартістю, проте члени кооперативних житлових асоціацій мають право переважного придбання.

Кожен член кооперативу має один голос незалежно від кількості або вартості акцій.

Місцева влада має право на придбання 10 % квартир у житлово-будівельних кооперативах.


У Польщі, незважаючи на те що житлові кооперативи вже не є основними постачальниками житла, близько 11 млн польських громадян проживають у кооперативних будинках. Хоча багато великих житлових кооперативів було розділено на менші об'єкти власності, вони навіть сьогодні можуть бути величезними організаціями, до 100 тис. окремих членів на кооператив.

Спочатку в Польщі існувало два типи житлової кооперації: на умовах власності та на умовах оренди. Сьогодні всі кооперативи є кооперативами власників. Ключовими характеристиками польських житлових кооперативів є:

- ▶ *індивідуальна власність, яка обмежена одиницями, тоді як кооператив володіє землею та будівлею;*
- ▶ *учасники купують акції, еквівалентні повній вартості будівництва їх одиниці;*
- ▶ *власники кооперативів можуть вийти з кооперативу, коли сплачують повну вартість будівництва, і вони можуть створити ОСББ для управління;*
- ▶ *члени можуть продати своє майнове право, і кооператив має право прийняти нового члена.*

Житлові кооперативи або квартирні асоціації в Естонії – це некомерційні організації, що створені для управління зонами загального користування житлового будинку. Одиниці належать окремим членам – власникам, які вносять квартирну плату відповідно до фактичних витрат. Продаж житла регулюється ринком. Такі кооперативи можуть управляти кількома житловими будинками.

У незалежній Україні на початку 90-х рр. житлово-будівельні кооперативи продовжували існувати здебільшого вже як обслуговуючі кооперативи, по суті як аналоги сучасних об'єднань співвласників житлового будинку.

The background consists of a blue upper half and a yellow lower half, separated by a horizontal line. Silhouettes of several people are visible, appearing to be walking or standing. The blue area has some texture and small dark spots. The yellow area also has some texture and small dark spots.

**II ► АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА
УКРАЇНИ, ЩО РЕГУЛЮЄ ПОРЯДОК
СТВОРЕННЯ ТА ДІЯЛЬНОСТІ
ЖИТЛОВИХ КООПЕРАТИВІВ**

1

ПОНЯТТЯ КООПЕРАТИВУ, ВИДИ

КООПЕРАТИВІВ, УСТАНОВЧІ ДОКУМЕНТИ

Закон України «Про правонаступництво України» визначив, що закони, інші нормативні акти, що були ухвалені Верховною Радою УСРР, діють на території України в частині, що не суперечить Законам України, ухваленим після набуття незалежності.

Отже, діюча законодавча база України про кооперацію частково базується як на нормах законодавства, що було прийнято вже в незалежній Україні, так і частково на нормах, які діяли ще за часів Радянського Союзу. І навіть ті норми, що були прийняті за часів незалежності України саме щодо створення та діяльності кооперативів, уже досить довгий час не оновлювалися, і відповідно вони не враховують ні нового законодавства України, ні сучасних вимог та потреб суспільства.

Основні норми щодо діяльності кооперативів містяться в Цивільному кодексі України, Житловому кодексі УСРР, а також у спеціальній правовій базі. Зокрема, можна виділити Закони України «Про кооперацію», «Про споживчу кооперацію», «Про сільськогосподарську кооперацію», Примірний статут житлово-будівельного кооперативу 1985 р., Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій 2005 р.

Закон України «Про кооперацію» зазначає, що законодавство про кооперацію базується на нормах Конституції України і Цивільного кодексу України, самого Закону України «Про кооперацію», інших нормативно-правових актів з питань кооперації.

Повне тлумачення поняття «кооператив» можна отримати за умови проведення аналізу кількох нормативно-правових актів.

Зокрема, кооперативом, відповідно до статті 1 Закону України «Про кооперацію», є юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі членства для ведення спільної господарської та іншої діяльності з метою задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування.

Цей самий Закон визначає різновиди кооперативу: виробничий, обслуговуючий, споживчий.

Виробничий кооператив – кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних осіб для спільної виробничої або іншої господарської діяльності на засадах їх обов'язкової трудової участі з метою одержання прибутку.

Обслуговуючий кооператив – кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб для надання послуг переважно членам кооперативу, а

також іншим особам з метою провадження їх господарської діяльності. Обслуговуючі кооперативи надають послуги іншим особам в обсягах, що не перевищують 20 % загального обороту кооперативу.

Споживчий кооператив (споживче товариство) – кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб для організації торговельного обслуговування, заготівель сільськогосподарської продукції, сировини, виробництва продукції та надання інших послуг з метою задоволення споживчих потреб його членів.

Отже, короткий узагальнюючий висновок аналізу норм Закону України «Про кооперацію» передбачає, що кооператив, залежно від мети створення, може об'єднувати або тільки фізичних осіб, або фізичних та юридичних осіб.

Господарським кодексом України визначено кооперативи як добровільні об'єднання громадян з метою спільного вирішення ними економічних, соціально-побутових та інших питань. Отже, Господарський кодекс прямо вказує, що кооператив може бути створений виключно громадянами, тобто фізичними особами. Також цей кодекс детально описує особливості створення та діяльності виробничого кооперативу. Зокрема, визначено, що виробничий кооператив – це добровільне об'єднання громадян, створене з метою спільної виробничої або іншої господарської діяльності, що базується на їх особистій трудовій участі та об'єднанні майнових пайових внесків, участі в управлінні підприємством та розподілі доходу між членами кооперативу відповідно до їх участі у його діяльності.



Рішення про створення кооперативу приймається на Установчих зборах кооперативу. Відповідні рішення про створення оформлюються протоколом Установчих зборів. Слід зазначити, що членів кооперативу не може бути менше трьох.

Законодавство визначає можливість існування асоційованого членства в кооперативі. Асоційований член кооперативу – фізична чи юридична особа, яка внесла пайовий внесок і користується правом дорадчого голосу в кооперативі. Асоційовані члени кооперативу мають переваги у разі ліквідації кооперативу, зокрема такі члени мають переважне право перед іншими членами кооперативу на одержання паю.

Кооператив діє на підставі Статуту кооперативу, який затверджується на першому установчому засіданні (Установчих зборах). У подальшому зміни та доповнення до Статуту вносяться за рішенням Загальних зборів членів кооперативу.

2 ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНІ КООПЕРАТИВИ

Можливість створення житлово-будівельного кооперативу та вся інформація щодо нього детально подана в Житловому кодексі України.

Враховуючи те, що діючий Житловий кодекс України було прийнято ще за радянських часів, у ньому є ряд норм, які важко поєднати із сучасною реальністю.

Відповідно до Житлового кодексу встановлено, що членами житлово-будівельного кооперативу можуть бути громадяни, які постійно проживають у даному населеному пункті і перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу та внесені до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Подібні норми також містяться і у Примірному статуті житлово-будівельного кооперативу.

Отже, діюча норма Житлового кодексу визначає, що членами житлового кооперативу можуть бути лише ті громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, тобто стоять на так званій «квартирній черзі» для отримання безоплатного житла. В сучасних умовах все поширенішою в експертному середовищі є думка, що на отримання безоплатного житла від держави повинні мати право лише найбільш соціально незахищені верстви населення. Відповідно прив'язка до «квартирної черги» при створенні житлово-будівельного кооперативу взагалі є нонсенсом. Звісно, що при створенні житлово-будівельних кооперативів на сьогодні інвестори не дотримуються таких норм.

У статті 2 Закону України «Про кооперацію» визначено, що кооператив – це юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі членства для ведення спільної господарської та іншої діяльності з метою задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування.

За змістом Житлового кодексу, житлово-будівельні кооперативи організуються при виконавчих комітетах місцевих Рад народних депутатів, підприємствах, установах і організаціях.

Водночас відповідно до Господарського кодексу України кооперативи створюються як добровільні об'єднання громадян.

Стаття 37 Закону «Про кооперацію» містить чітку заборону на втручання органів державної влади та органів місцевого самоврядування у фінансово-господарську та іншу діяльність кооперативних організацій, крім випадків, прямо передбачених законом.



Примірний статут житлово-будівельного кооперативу також залишився ще з радянських часів. На відміну від Житлового кодексу, куди було внесено численні зміни, останні зміни до Примірного статуту було внесено ще в далекому 1994 р.

Отже, Примірний статут визначає, що житлово-будівельний кооператив організовується з метою забезпечення житлом членів кооперативу і членів їхніх сімей шляхом будівництва багатоквартирного жилого будинку (будинків), а у випадках, передбачених законодавством, – одно- і двоквартирних жилих будинків садибного типу або багатоквартирного блокованого жилого будинку (будинків) з надвірними будівлями за власні кошти кооперативу за допомогою банківського кредиту, а також для наступної експлуатації та управління цим будинком (будинками).

Із комплексного аналізу вищеперерахованих норм чинного законодавства України можна зробити висновок, що житлово-будівельні кооперативи створюються фізичними особами для задоволення власних потреб у житлі.

Для забезпечення статутної діяльності кооперативу створюються пайовий, резервний, неподільний та спеціальний фонди кооперативу.

За рахунок пайових внесків (основних та додаткових) членів кооперативу, асоційованих членів кооперативу створюється пайовий фонд кооперативу. Розмір паю члена кооперативу залежить від фактичного внеску конкретного члена кооперативу.

За рахунок вступних внесків, частини прибутку кооперативу створюється неподільний фонд кооперативу.

Для покриття можливих втрат має бути створено резервний фонд кооперативу. Спеціальний фонд кооперативу – це цільові внески членів кооперативу, інші надходження кооперативу, що використовуються для забезпечення його статутної діяльності за рішенням органів управління кооперативу.

Паї, в тому числі резервного і спеціального фондів, є персоніфікованими і у сумі визначають загальну частку кожного члена кооперативу у майні кооперативу.

Відповідно до статті 41 Земельного кодексу України та статті 22 Закону України «Про кооперацію» житлово-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації. Житлово-будівельні (житлові) кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

3

ПРОБЛЕМАТИКА ЗАКОНОДАВСТВА

УКРАЇНИ З ПИТАНЬ СТВОРЕННЯ

ТА ПОДАЛЬШОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ

ЖИТЛОВОГО КООПЕРАТИВУ

Як досліджено вище, законодавче врегулювання діяльності житлово-будівельного кооперативу в Україні на сьогодні недостатньо чітко врегульоване. Прикінцеві положення Закону «Про кооперацію» зобов'язують Кабінет Міністрів України протягом року з дня набрання чинності цим Законом вжити заходів, спрямованих на приведення у відповідність до норм цього Закону також інших нормативно-правових актів.

Своєчасне вживання таких заходів могло б вирішити всі поставлені питання, проте на сьогодні такі зміни не внесено. Відсутність чіткого регулювання в результаті має негативні наслідки для громадян, адже, до прикладу, існує судова практика, за якої саме за підстав, що при створенні житлово-будівельного кооперативу не було дотримано вимог Житлового кодексу, зокрема члени такого кооперативу не перебували на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, судом було прийнято рішення про скасування реєстрації такого кооперативу.

Відповідно до статті 19 Закону України «Про кооперацію» кооператив є власником будівель, споруд, грошових та майнових внесків його членів, виготовленої продукції, доходів, отриманих від її реалізації та провадження іншої передбаченої Статутом діяльності, а також іншого майна, придбаного на підставах, не заборонених законом. Отже, нерухомість, що споруджується за рахунок коштів житлово-будівельного кооперативу, буде власністю кооперативу.

Таким чином, після закінчення будівництва і здачі об'єкта в експлуатацію житлово-будівельний кооператив є власником будинку. Отже, на стадії, що передують передачі квартири інвестору, житлово-будівельний кооператив має повне право розпоряджатися усім будинком, включаючи квартири, на законній підставі, навіть передати це майно під заставу.

Також незахищеними залишаються майнові права членів кооперативу в разі його ліквідації, у тому числі у зв'язку з банкрутством. Підстави для визнання банкрутом кооперативу відповідно можуть з'явитися як до, так і після завершення будівництва.

Так, відповідно до статті 13 Закону «Про кооперацію» членство в кооперативі припиняється, в тому числі, у зв'язку з припиненням діяльності кооперативу.

У судовій практиці існує велика кількість справ про визнання банкрутом житлово-будівельних кооперативів як за заявами самих житлово-будівельних кооперативів, так і заявами кредиторів за заборгованістю.

У цьому контексті досить не однозначним є питання, яким чином учасник житлово-будівельного кооперативу, який повністю сплатив свій пай, зможе стати власником ново-будованої квартири, тобто як саме документально оформити «викуп» квартири, передбачений Цивільним кодексом України.

Відповідно до Податкового кодексу України визначено, що до неприбуткових організацій, які не є платниками податку, в тому числі можуть бути віднесені житлово-будівельні кооперативи (з першого числа місяця, наступного за місяцем, в якому відповідно до закону здійснено прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом житлового будинку і такий житловий будинок споруджувався або придбавався житлово-будівельним (житловим) кооперативом), дачні (дачно-будівельні), садівничі та гаражні (гаражно-будівельні) кооперативи (товариства). Проте у Податковому кодексі не визначено, що в майбутньому такий житлово-будівельний кооператив не матиме права будувати новий будинок уже в статусі неприбутковості.

Цікавим також є питання оподаткування ПДВ операцій, пов'язаних із будівництвом багатоквартирного житлового будинку новоствореним житлово-будівельним кооперативом.

Відповідно до Податкового кодексу звільняються від оподаткування ПДВ операції з постачання житла (об'єктів житлового фонду), крім їх першого постачання. Що саме має розглядатися як перше постачання: чи послуги з будівництва житла, що надаються на замовлення кооперативу, чи ж передача житла членам кооперативу?

Однозначну відповідь на це запитання можна дати, лише чітко виклавши норми Податкового кодексу.

Як зазначено вище, Земельний кодекс України та Закон України «Про кооперацію» надають право житлово-будівельному кооперативу на отримання земельної ділянки із земель державної та комунальної власності. Проте через неузгодженість норм Земельного кодексу таке право житлово-будівельного кооперативу обмежене. Зокрема, Земельний кодекс визначає підстави та механізми передачі земель безкоштовно у власність громадян. У частині третій статті 116 Земельного кодексу України визначено підстави передачі земельної ділянки у власність громадян, а житлово-будівельний кооператив – це, перш за все, юридична особа.

У статті 134 Земельного кодексу України йдеться про обов'язковість продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах), крім окремих випадків, визначених частинами другою та третьою статті 134. Перелік виключних випадків передачі земельних ділянок без проведення земельних торгів не передбачає передачі земельних ділянок житлово-будівельним кооперативам.

Єдиним випадком, передбаченим статтею 134 для виділення земельної ділянки без аукціону, є надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено.

**III ▶ ПРАКТИЧНІ ПРИКЛАДИ
СТВОРЕННЯ ЖИТЛОВИХ
КООПЕРАТИВІВ**



1

ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ

САДІВНИЧЕ ТОВАРИСТВО

«МАЛІ ДУБЛЯНИ»

В умовах збройного конфлікту на сході України та анексії українського Криму однією з найбільш актуальних проблем для України є питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб. Місто Львів було тим регіоном, який у 2014 р. одним із перших зустрів вимушених переселенців.

Ініціативна група була створена внутрішньо переміщеними особами в 2014 р. з метою вирішення свого житлового питання шляхом отримання земельних ділянок та будівництва житла. У 2017 р. в селі Ситихів, яке перебуває у складі Львівської територіальної громади, було надано 142 земельні ділянки (по 0,06 га кожна) для компактного проживання внутрішньо переміщених осіб. Ініціативна група створила кооператив «Малі Дубляни», що складається зі 142 сімей внутрішньо переміщених осіб.

Власними силами переселенців було розроблено детальний план території, виготовлено проєктно-кошторисну документацію на встановлення та підключення трансформаторної підстанції і будівництво повітряних ліній електропередач та вузлів обліку і документацію з будівництва внутрішньо кварталних доріг. А за кошти БФ «Альрайд» було пробурено свердловину й облаштовано водозабір для кварталу «Малі Дубляни».

Зараз це єдиний випадок на Львівщині, коли група переселенців отримала можливість побудувати житло для спільного проживання у приймаючій громаді. Саме це стає основою для вибору постійного місця проживання переселенців та вирішення проблем інтеграції у місцеву громаду. Поява переселенців може також надати новий імпульс для розвитку села.

Село Ситихів розташоване поруч із містом Дубляни та за вісім кілометрів від Львова, що дозволяє залучити необхідні ресурси Львова для розвитку села і вирішення проблем переселенців.



• **Техніко-економічні показники кварталу,** •

місця компактного забезпечення земельними ділянками внутрішньо переміщених осіб (ВПО) у селі Ситихів Львівської територіальної громади

Квартал «Малі Дубляни»	Кількість ділянок ВПО	142
	Усього ВПО, осіб	406
	з них: людей у віці старше 55 років	42
	дітей у віці до 18 років	153
Об'єкт	GPS-дані	google.com.ua/maps/ 49°55'46.2"N 24°05'46.5"E 49.929503, 24.096257
Ступінь облаштування кварталу (готовності)	Рік виділення / створення кварталу	2017–2020
	Почало освоюватися, припл. у %	20
	Початок будівництва інфраструктури, припл. у %	10
Власник земельних ділянок	Приватна власність громадян, припл. у %	100
Наявні комунікації	Дорога з твердим покриттям: так / ні	ні
	Електроенергія: так / ні	ні
	Водопостачання: так / ні	ні/зроблено свердловину (97 м)
	Водовідведення: так / ні	ні
	Центральне тепlopостачання: так / ні	ні
	Газ: так / ні	ні
	Стационарний телефон: так / ні	ні
Відстань до дороги з твердим покриттям	Квартал розташований уздовж дороги, що сполучає Львів із селом Ситихів	

• **Техніко-економічні показники кварталу,** •

місця компактного забезпечення земельними ділянками внутрішньо переміщених осіб (ВПО) у селі Ситихів Львівської територіальної громади

Відстань до точок можливого підключення до інженерних споруд	Електроенергія (10 кВ), прибл. м	100 <i>зроблено проєктно-кошторисну документацію</i>
	Водопостачання, прибл. м	100 <i>зроблено проєктно-кошторисну документацію зроблено свердловину (97 м); встановлено електронасос</i>
	Водовідведення, прибл. м	місцеве / септик
	Центральне тепlopостачання, прибл. м	індивідуальне
	Газ, прибл. м	750
	Стаціонарний телефон, прибл. м	750
Відстані	До найближчого дитсадка, прибл. м	3500 <i>(в м. Дубляни)</i>
	До найближчої загальноосвітньої школи, прибл. м	3500 <i>(в м. Дубляни)</i>
	До найближчої споживчої торгівлі, прибл. м	1000
	До найближчої зупинки громадського транспорту, прибл. м	1000
	До міста Львів, прибл. км	7,5



Впровадження проєкту, крім безпосереднього забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, дає можливість:

- ▶ покращити умови для активного економічного розвитку села Ситихів;
- ▶ використовувати присадибні земельні ділянки для ведення домашнього господарства учасниками кооперативу, що підвищить їх платоспроможність;
- ▶ підвищити життєвий рівень переселенців та їхніх родин у новоствореному місці компактного поселення, захист майнових інтересів і соціальних прав;
- ▶ забезпечити розвиток інфраструктури, необхідної для провадження господарської та іншої діяльності спільноти;
- ▶ пришвидшити соціальну інтеграцію внутрішньо переміщених осіб у приймаючій громаді.



На сьогодні учасники кооперативу активно шукають кредитні та донорські фінансові ресурси для подальшого будівництва житла й інфраструктури на території кооперативу.

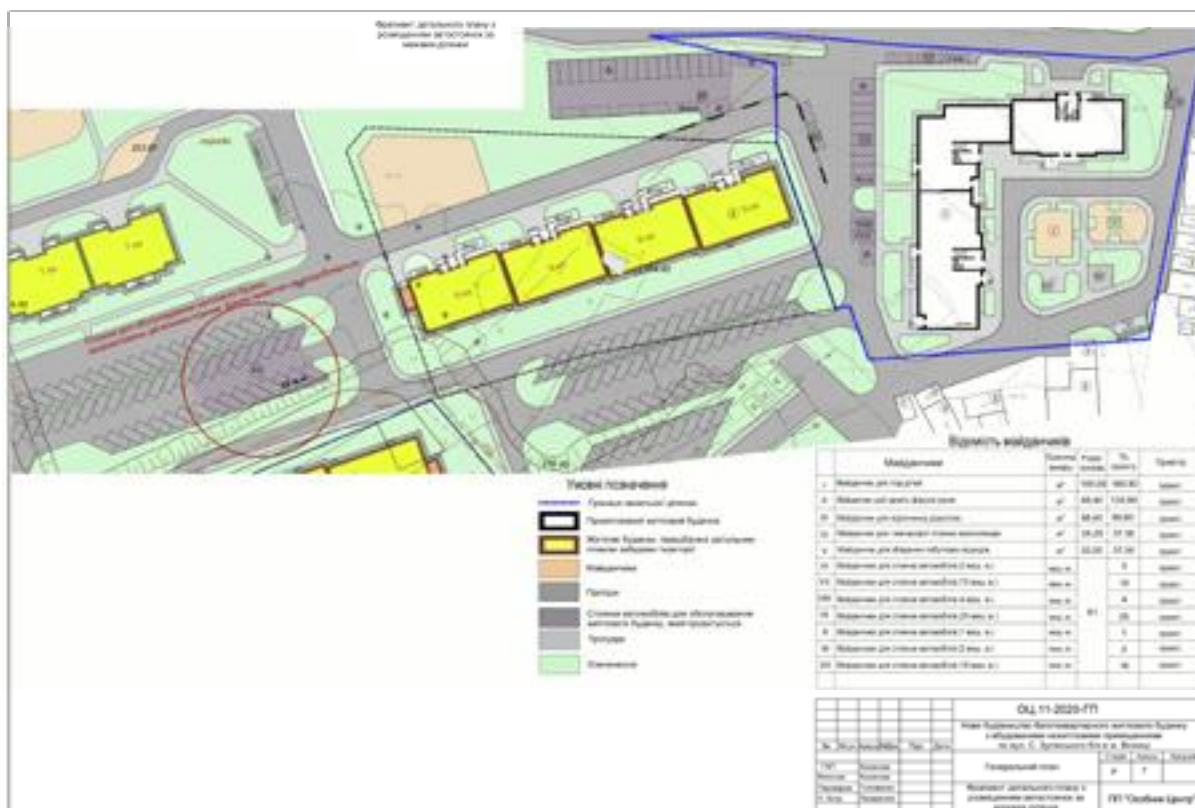
2 ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «СПІЛЬНА СПРАВА»

Техніко-економічні показники об'єкта
«Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями на вул. С. Зулінського б/н у м. Вінниця»

Багатоквартирний житловий будинок	Кількість квартир, усього	105
	з них: Однокімнатні	28
	Двокімнатні	56
	Трикімнатні	21
Об'єкт	GPS-дані	map.land.gov.ua
Ступінь облаштування (готовності)	Рік виділення земельної ділянки (на праві оренди)	2020
	Початок будівництва	2021
	Рік введення в експлуатацію	2022
Наявні комунікації	Дорога з твердим покриттям: так / ні	так
	Електроенергія: так / ні	так

Техніко-економічні показники об'єкта
«Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями на вул. С. Зулінського б/н у м. Вінниця»

Наявні комунікації	Водопостачання: так / ні	так
	Водовідведення: так / ні	так
	Центральне тепlopостачання: так / ні	ні
	Газ: так / ні	так
Відстані	До найближчого дитсадку, км	3,7
	До найближчої загальноосвітньої школи, км	3,5
	До найближчого магазину, м	100
	До найближчої зупинки громадського транспорту, м	250
	До центру м. Вінниця, км	8,6



З початку збройного конфлікту активні переселенці з Горлівки, Макіївки та Бахчисараю шукали шляхи вирішення житлового питання. З'явилася ідея створити кооператив, орієнтований на успішні приклади ще з радянських часів.

Активісти вивчили практичні моменти та проаналізували нормативну базу стосовно створення і реєстрації юридичної особи – кооперативу, і вже у травні 2017 р. було зареєстровано Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Спільна справа» (далі – Кооператив).

Метою Кооперативу є задоволення житлових, економічних, соціальних та інших потреб його членів (асоційованих членів) і їхніх сімей на основі поєднання особистих та колективних інтересів, трудової участі і майна, поділу між ними ризиків, витрат від діяльності Кооперативу, розвитку їх самоорганізації, самоуправління та самоконтролю.

Предметом діяльності Кооперативу визначено забезпечення житлом та/або нежитловими приміщеннями членів (асоційованих членів) Кооперативу і їхніх сімей шляхом будівництва житлових будинків за кошти членів (асоційованих членів) Кооперативу, а також для наступної експлуатації та управління житловими будинками.

Відповідно до установчих документів основними завданнями Кооперативу є:

- ▶ *підвищення життєвого рівня членів Кооперативу, захист їх майнових інтересів і соціальних прав;*
- ▶ *створення і розвиток інфраструктури, необхідної для провадження основної діяльності Кооперативу, з метою зростання матеріального добробуту його членів та задоволення потреб;*
- ▶ *підтримка, захист прав і законних інтересів членів Кооперативу у взаємовідносинах з органами державної влади та місцевого самоврядування, підприємництва, установами й організаціями;*
- ▶ *співпраця з органами державної влади та місцевого самоврядування, іншими підприємствами, установами й організаціями з питань діяльності Кооперативу;*
- ▶ *забезпечення членів Кооперативу інформацією з питань його діяльності.*

Розуміючи необхідність визначити коло осіб, які зацікавлені у такому форматі вирішення житлового питання, влітку 2017 р. було проведено соціологічне дослідження стосовно згоди на участь у Кооперативі та платоспроможності серед внутрішньо переміщених осіб у Вінницькій області. У дослідженні взяли участь близько 900 родин, але висловили бажання брати участь у кооперативному будівництві близько 450 родин. Таким чином було сформовано список осіб, які мають намір взяти участь у кооперативному будівництві. З самого початку пропагувалась ідея будівництва за власні кошти внутрішньо переміщених осіб. Передбачалося, що вартість квадратного метра житла у Кооперативі буде значно меншою за середньоринкову.

Отримавши результати дослідження, на початку 2018 р. було сформульовано запит до Вінницької міської ради щодо виділення Кооперативу земельної ділянки у м. Вінниця для будівництва житлового будинку.

Враховуючи відсутність позитивної відповіді від міськради, було прийнято рішення про проведення мирного зібрання біля Вінницької міської ради, метою якого було привернути увагу органів місцевої влади до реальної ситуації і кількості людей, які мають бажання вирішити своє житлове питання. Результатом цього заходу було створення робочої групи за участю активістів та органів місцевої влади для напрацювання плану подальших дій.

Уже восени 2018 р. було проведено перші громадські слухання з приводу проєкту просторового розвитку північної частини міста Вінниця та побудови нового мікрорайону, де було передбачено ділянку і для будівництва житла внутрішньо переміщеним особам, проте проєкт не пройшов громадські слухання. Скоріше за все, причиною стали

недостатня інформованість місцевих мешканців щодо проблеми житла переселенців і несуттєва зацікавленість у реалізації проєкту органами місцевого самоврядування.

Незважаючи на це, адвокатування проєкту не припинялося. Було проведено численні зустрічі з представниками органів місцевої влади та місцевого самоврядування, міжнародних і національних організацій та подано сотні звернень до профільного на той час Міністерства з питань тимчасово окупованих територій та внутрішньо переміщених осіб України, а також до Прем'єр-міністра України і Президента України.

Так, у 2019 р. відбулися другі громадські слухання, де було представлено проєкт виділення земельної ділянки на вул. С. Зулінського у м. Вінниця, і вони мали успіх. Усе це стало можливим завдяки постійній плідній роботі в напрямі вирішення житлового питання внутрішньо переміщених осіб.

Суттєво на прискорення прийняття рішення про виділення земельної ділянки для будівництва багатоквартирного будинку вплинуло «отримання права голосу» внутрішньо переміщених осіб на місцевих виборах (у приймаючих громадах) у грудні 2019 р.

На початку 2020 р. було підписано Угоду про соціальне партнерство між Вінницькою міською радою, Громадською організацією «Об'єднання переселенців «Спільна справа» та Обслуговуючим кооперативом «Житлово-будівельний кооператив «Спільна справа», в якій зафіксовано права та обов'язки кожної зі сторін (рішення Вінницької міської ради від 31.01.2020 № 2156).

28 лютого 2020 р. Вінницька міська рада прийняла рішення про виділення земельної ділянки на праві оренди. Ця Угода стала прикладом ефективної співпраці з органами місцевого самоврядування.

У лютому 2020 р. було підписано Меморандум про співпрацю з Міністерством у справах ветеранів, тимчасово окупованих територій та внутрішньо переміщених осіб, метою якого є співпраця задля сприяння законним інтересам внутрішньо переміщених осіб у рамках повноважень і компетенції.

Наступним кроком було виділення коштів для розроблення проєктно-кошторисної документації з місцевого бюджету. Відповідне рішення Вінницька міська рада прийняла у березні 2020 р. (рішення від 18.03.2020 № 2212). З урахуванням того, що кошти було виділено з місцевого бюджету, процедура вибору проєктної організації проводилася з дотриманням норм Закону України «Про публічні закупівлі».

Як тільки було обрано організацію-переможця і підписано Договір на виконання проєктних робіт, 15 травня 2020 р. розпочалося розроблення проєктної документації для будівництва 105-квартирного будинку.

21 серпня 2020 р. було отримано Експертний звіт (позитивний) щодо розгляду проєктної документації на будівництво за проєктом «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями по вул. С. Зулінського в м. Вінниці». Для пошуку забудовника було оголошено тендер на майданчику e-tender, відбір тривав протягом двох місяців.

Згідно з експертним звітом, кошторисна вартість будівництва становила 94 млн 197 тис. 684 грн. Після проведення розрахунків, виключивши можливі корупційні складові та врахувавши підтримку від органів місцевого самоврядування, кошторисна вартість будівництва становила 70 млн грн.

У жовтні 2020 р. було підписано Договір на виконання будівельних робіт за проєктом «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями по вул. С. Зулінського в м. Вінниці».

У грудні 2020 р. було підписано Меморандум про співпрацю між Вінницькою обласною державною адміністрацією, Громадською організацією «Об'єднання переселенців «Спільна справа», Комунальним підприємством «Обласний фонд сприяння інвестиціям та будівництву» і ДП «Архітектурно-будівельний інжиніринг», у рамках якого надається підтримка в оптимізації технічних умов та консультативно-технічна підтримка в реалізації проєкту будівництва.

Після отримання всіх необхідних дозволів на будівництво згідно з нормами чинного законодавства було розпочато будівництво. Відбувається постійний контроль за процесом з боку авторського нагляду, технічного нагляду та інженера, а також учасників Кооперативу.

На Загальних зборах було затверджено Положення про ревізійну комісію з асоційованих членів, які були обрані за добровільною згодою шляхом голосування. Таким чином, весь процес будівництва контролюється всіма учасниками Кооперативу.

Станом на початок грудня 2021 р. зведено п'ять поверхів. Запланована дата здачі об'єкта в експлуатацію – червень-липень 2022 р.



► ІНТЕРВ'Ю

Зиков Юрій Володимирович,

засновник обслуговуючого кооперативу

«Житлово-будівельний кооператив «Спільна справа»,
уродженець Донецької області

04.03.1977 року народження



«Наш будинок — це прецедент».

Як переселенці самотужки забезпечують себе житлом

Довідково:

Громадська організація «Об'єднання переселенців «Спільна справа» – перша і поки єдина всеукраїнська громадська організація переселенців, яка має 18 відокремлених підрозділів у 17 областях України. Це інформаційно-консультаційний центр зв'язку громади переселенців і органів місцевого самоврядування.

► Як українці стають переселенцями

«Той день, коли війна почалась у Горлівці, я пам'ятаю дуже добре. Про події того дня дізнався з місцевих новин, адже щойно повернувся з нічної зміни на шахті. В місті склалася взагалі незрозуміла ситуація, ніхто не міг пояснити, що відбувається і що на нас чекає. Деякий час я продовжував, ризикуючи життям, спускатися в шахту на глибину 1150 м, не маючи гарантій повернутися живим, адже вже розпочалися бойові дії і кожен вибух міг стати роковим. Кожен раз це був стрес для всієї моєї родини. Але вже найближчим часом все стало зрозуміло і було прийнято рішення покинути рідне місто, адже на те були вагомні підстави. Коли за проукраїнську позицію ти отримуєш погрози життю твоєї родини, коли жодна дія не виконується в правовому полі, коли навкруги беззаконня та свавілля – такі рішення приймаються самі по собі».

► **Як зазвичай переселенці вирішують квартирне питання**

«У Вінницю я приїхав разом з дружиною, тещою та трьома дітьми. З мінімальними заощадженнями та невеликим багажем речей. Планували тимчасово перебувати у Вінниці та переїхати до Львова, щоб влаштуватися на шахту та продовжувати працювати без перерви стажу. Але все склалося інакше...

Прямо перед від'їздом з Горлівки – хоча правильніше назвати це евакуацією – ми з дружиною зробили у квартирі капітальний ремонт. А тепер, як і іншим переселенцям, довелося пристосовуватися до нових, не найкращих, умов у квартирі, яку винаймали довгий час. Ціни на оренду житла зростали кожен рік, і щоб утримувати родину та винайняте житло, довелося кілька разів змінити як професію, так і спосіб життя.

У 2016 р. настав час остаточно замислитися про власне житло. Мені тоді було 39 років. Пів життя позаду, а в результаті нічого не маю. Якщо продовжуватиму йти тим самим шляхом далі, то навряд чи чогось досягну. Я зрозумів: треба думати на рівень вище, якщо хочу знову забезпечити родину всім необхідним та власним житлом».



► **Як з'явилася ГО «Об'єднання переселенців «Спільна справа»**

«Коли ми приїхали до Вінниці, то здавалося, що крім нас там особливо переселенців немає. А їх виявилось 17,5 тисяч! У всіх однакові проблеми. Поспілкувавшись з іншими, з'явилась ідея – об'єднатися разом, аби було легше вирішувати спільні питання.

І ось у 2015 р. люди з Донецької, Луганської областей та Криму, які вимушені були покинути домівки з початком збройного конфлікту, створили громадську організацію «Об'єднання переселенців «Спільна справа».

Спочатку ми об'єдналися для спільного вирішення термінових проблем вимушених переселенців: працювали як гуманітарний склад, забезпечували людей речами та продуктами першої потреби.

Далі питання, які необхідно було вирішувати, ускладнювалися, зокрема:

- психологічна реабілітація людей з Донецької, Луганської областей та Криму;
- допомога бійцям на фронті;
- питання про голосування переселенців у приймаючих громадах.

У 2017 р. ми з командою «Спільної справи», здавалося, знайшли вирішення житлової проблеми та організували житлово-будівельний кооператив. Проте фактично будівництво почалось аж через три роки».

► **Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Спільна справа» у цифрах**

«Загальна вартість будівництва – 70 млн грн, а вартість 1 м² у нашому будинку становить 9000 грн/м², при тому що показники опосередкованої вартості спорудження житла у Вінниці – 14 тис. грн. Звідси бачимо різницю, а це майже 40 %. Демпінгова ціна, яку ми стабільно утримуємо. Значно знизити ціну вдалося шляхом кількох факторів:

1. **Вінницька міська рада виділила нам у користування земельну ділянку на умовах оренди та 1100 тис. грн на розроблення проєктно-кошторисної документації, сприяла отриманню технічних умов.**
2. **Вдалося зафіксувати ціну на матеріали з компанією HENKEL.**
3. **Вінницька обласна державна адміністрація надає технічну підтримку з підключення до комунікацій.**

На сьогодні налагоджуємо партнерство з Міністерством реінтеграції з метою розроблення механізму надання кредиту на пільгових умовах для учасників кооперативу.

Стосовно характеристик будинку у Вінниці, хочу додати, що він матиме сім житлових поверхів та розрахований на 105 квартир. Саме така кількість родин з числа осіб постраждалих від збройного конфлікту зможуть нарешті придбати свою власну квартиру.

Житло – це першочергова потреба переселенців. По-перше, це дозволить остаточно інтегруватися в приймаючу громаду; по-друге, забезпечить стабільність у родинях та дозволить планувати майбутнє.

Думаю, справа з нашим ЖБК зрушила з мертвої точки, коли парламент вніс зміни до Виборчого кодексу і внутрішньо переміщені особи отримали право голосу на місцевих виборах. Питання виділення земельної ділянки під будівництво почало активно вирішуватися попри безліч марних спроб домовитися про це протягом останніх кількох років. Це стосується не тільки нового будівництва, але і реконструкції під гуртожиток старих будівель на балансі міста.

На сьогодні це перший і єдиний проєкт в Україні, який реалізовується в такому форматі, і нашою метою є масштабування проєкту на всю країну.

Наш будинок – це прецедент, який повинен струснути і громадянську спільноту, і держструктури. І чим вищим він стає, чим більше домовленостей про нові будівництва з місцевою владою ми укладемо, тим більше у нас шансів донести свої потреби до керівництва держави. Тому, з одного боку, ми вже ведемо будівництво у Вінниці і демонструємо, що це дієва модель вирішення житлового питання, а з іншого боку, готові розповсюдити цей досвід на інші регіони і вже ведемо перемовини про будівництво новобудов у Миколаєві та Полтаві.

Попереду ще багато роботи, перед нами стоїть ряд завдань, і ми всією командою рішуче діємо, незважаючи на складнощі».



**ОК «ЖБК «Спільна справа»
м.Вінниця, вул.С.Зулінського б/н**



IV ► ВИСНОВКИ



Кооператив, як явище об'єднання інтересів громадян задля досягнення спільної мети, цілком може бути одним із перспективних варіантів вирішення житлового питання громадян України, а особливо такої соціально незахищеної верстви, як внутрішньо переміщені особи.

Проте при створенні кооперативу потрібно, звичайно, враховувати як позитивні, так і негативні сторони, з якими можна зіткнутися на практиці.

Перш за все потрібно розуміти, що питання створення та діяльності кооперативу в Україні врегульовує законодавство, яке діяло ще за часів Радянського Союзу, що наслідком має застосування норм, які по суті є анахронізмами.

Основним ризиком при створенні житлово-будівельного кооперативу є дотримання норм Житлового кодексу України. Тобто існує ризик, коли для створення кооперативу об'єднуються громадяни, які не перебувають ні на квартирному, ні на кооперативному обліку, тим більше, коли кооператив створено просто громадянами, а не так, як цього вимагає стаття 137 Житлового кодексу (Житлово-будівельні кооперативи організуються при виконавчих комітетах місцевих Рад народних депутатів, підприємствах, установах і організаціях). Тобто враховуючи вже існуючу судову практику, існує ризик, що у випадку звернення до суду у разі виникнення спору створення такого кооперативу може бути визнано незаконним.

Разом із тим існуюча практика свідчить про оптимальність прийняття рішення про створення громадянами обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу як одного з інструментів вирішення житлового питання для внутрішньо переміщених осіб.

Чинне законодавство визначає, що **обслуговуючий кооператив – це кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб для надання послуг переважно членам кооперативу**, а також іншим особам з метою провадження їх господарської діяльності. Обслуговуючі кооперативи надають послуги іншим особам в обсягах, що не перевищують 20 % загального обороту кооперативу.

Для створення кооперативу потрібно здійснити такі кроки:

1. Перш за все знайти однодумців, які готові виділяти значу частину свого особистого часу для забезпечення організації роботи кооперативу, звернення до органів місцевого самоврядування з метою виділення земельних ділянок тощо.

2. Визначитись, який саме вид кооперативу ви для себе обираєте. Оптимальним варіантом є створення житлово-будівельного кооперативу: обслуговуючого або споживчого. Також потрібно зауважити, що членів кооперативу має бути не менше трьох.
3. Обрати назву кооперативу та визначити місцезнаходження.

При обранні назви кооперативу потрібно звернути увагу на вимоги, встановлені статтею 16 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань».

Законодавство не встановлює жодних обмежень щодо визначення місцезнаходження кооперативу, проте доцільно визначити місцезнаходження за адресою, за якою можна буде отримувати кореспонденцію.

4. До проведення Установчих зборів членам майбутнього кооперативу варто обговорити, які види діяльності будуть відображені у його статуті (види діяльності слід обирати з Класифікації видів економічної діяльності (КВЕД-2010)). До цього питання потрібно підійти досить відповідально, адже у разі допущення помилки в майбутньому можуть виникнути питання з реєстрацією або ж із податковими органами.

Найбільш оптимальними для житлових кооперативів будуть такі КВЕД: організація будівництва будівель (у випадку якщо планується будівництво житлового будинку), управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту, загальне прибирання будинків, комплексне обслуговування об'єктів, надання комбінованих офісних адміністративних послуг та ін.

5. Провести Установчі збори майбутнього кооперативу, де затверджується статут кооперативу та визначається уповноважена особа, яка буде виконувати всі дії, необхідні для державної реєстрації кооперативу.

Результати засідання Установчих зборів оформлюються протоколом.

Закон України «Про кооперацію» визначає, які положення обов'язково потрібно визначити в протоколі Установчих зборів.

Зокрема:

- ▶ у протоколі зазначаються особи, які брали участь в Установчих зборах: для фізичної особи – прізвище, ім'я та по батькові, дані паспорта громадянина України або паспортних документів іноземця (для осіб без громадянства, які постійно проживають в Україні, – дані документа, який його замінює); для юридичної особи – прізвище, ім'я та по батькові уповноваженого представника юридичної особи, документ, що підтверджує його повноваження. Дані про фізичну особу засвідчуються її особистим підписом, а про юридичну особу – підписом її уповноваженого представника;
- ▶ протоколом варто визначити органи управління кооперативом.

За законодавством органами управління кооперативом є:

- вищий орган управління – загальні збори;
- виконавчий орган – правління, яке очолює голова (у випадку якщо кількість членів кооперативу менша ніж 10, обирається лише голова). Якщо кількість членів кооперативу перевищує 50 осіб, може утворюватися спостережна рада.

Спостережна рада кооперативу обирається з числа членів кооперативу на загальних зборах кооперативу у кількості 3–5 чоловік, які працюють у раді на громадських засадах. Вона підзвітна загальним зборам членів кооперативу. До складу спостережної ради не можуть входити члени правління чи члени ревізійної комісії (ревізор) кооперативу.

Для контролю за фінансово-господарською діяльністю кооперативу обирається ревізійна комісія (у кооперативі, до складу якого входить менше ніж 10 членів, функції ревізійної комісії виконує ревізор).

Ревізійна комісія (ревізор) підзвітна загальним зборам членів кооперативу й обирається загальними зборами з числа членів кооперативу у порядку, встановленому його статутом. Членами ревізійної комісії (ревізором) не можуть бути члени правління кооперативу чи його спостережної ради.

► Проект Протоколу Установчих зборів (**Додаток 1**)

Відповідно до статті 8 Закону України «Про кооперацію» статут кооперативу має містити:

1. найменування кооперативу, його тип та місцезнаходження;
2. мету створення кооперативу і вичерпний перелік видів його діяльності;
3. склад його засновників;
4. умови і порядок вступу до кооперативу та виходу чи виключення з нього;
5. порядок внесення змін до статуту кооперативу;
6. порядок встановлення розмірів і сплати внесків та паїв членами кооперативу і відповідальність за порушення зобов'язань щодо їх сплати;
7. форми участі членів кооперативу в його діяльності;
8. порядок формування, склад і компетенцію органів управління та органів контролю кооперативу, а також порядок прийняття ними рішень, у тому числі з питань, рішення з яких приймається одногосно чи кваліфікованою більшістю голосів членів кооперативу, які беруть участь у загальних зборах;
9. порядок формування, використання та розпорядження майном кооперативу;
10. порядок розподілу його доходу та покриття збитків;
11. порядок обліку і звітності у кооперативі;
12. порядок реорганізації і ліквідації кооперативу та вирішення пов'язаних з цим майнових питань;
13. порядок скликання загальних зборів;
14. умови і порядок повернення паю.

Статут може містити інші, пов'язані з особливостями діяльності кооперативу положення, що не суперечать законодавству.

► Примірна форма Статуту житлово-будівельного кооперативу була затверджена ще в далекому 1985 р. (останні зміни датуються 1994 р.), тому її варто детально доопрацювати. Адапована форма Статуту житлово-будівельного кооперативу, розроблена з урахуванням практики існуючих кооперативів, додається (**Додаток 2**).



**ОК «ЖБК «Спільна справа»
м.Вінниця, вул.С.Зулінського б/н**

V ► РЕКОМЕНДАЦІЇ



1

ПРОПОЗИЦІЇ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО НЕОБХІДНОСТІ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

Діюче законодавство України містить ряд прогалин та відголосків радянського законодавства і потребує вдосконалення та доопрацювання, тому необхідно:

- ▶ розробити окремий закон, який має врегульовувати питання особливостей створення та діяльності житлово-будівельного кооперативу, зокрема чітко визначити права та обов'язки членів кооперативу, момент набуття права власності на житло членами кооперативу, обслуговування в майбутньому такого житлового будинку тощо;
- ▶ до прийняття нового Житлового кодексу України внести зміни до його норм, врегулювавши питання створення та членства в житлово-будівельних кооперативах, виключивши норми щодо необхідності перебування членів кооперативу на обліку потребуючих поліпшення житлових умов, а також інші застарілі положення;
- ▶ внести зміни до Податкового кодексу, передбачивши прямі норми, які дозволять діяти житлово-будівельним кооперативам у статусі неприбутковості, врегулювати питання сплати податку на прибуток, а також податку на додану вартість;
- ▶ внести зміни до статті 134 Земельного кодексу щодо внесення до переліку виключень з вимог про проведення земельних торгів – надання земельних ділянок житлово-будівельним кооперативам для будівництва багатоквартирного будинку для забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, встановивши певні вимоги до умов створення таких кооперативів, а також встановивши частку житлового фонду, що будується виключно для забезпечення власних потреб членів кооперативу;
- ▶ внести зміни та затвердити нову редакцію примірного статуту житлово-будівельного кооперативу.



2

ПРОПОЗИЦІЇ ДЛЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТА ОРГАНІВ ВЛАДИ ЩОДО ПІДТРИМКИ СТВОРЕННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ ВНУТРІШНЬО ПЕРЕМІЩЕНИМИ ОСОБАМИ

З огляду на існуючу практику двох варіантів створення житлових кооперативів для вирішення житлового питання внутрішньо переміщеними особами розглянути можливість:

- ▶ розроблення та реалізації місцевих програм підтримки внутрішньо переміщених осіб у вирішенні житлового питання;
- ▶ виділення земельних ділянок для сімей внутрішньо переміщених осіб для здійснення індивідуального будівництва;
- ▶ розвитку програм кредитування внутрішньо переміщених осіб, зокрема шляхом пільгового кредитування житлово-будівельних кооперативів для будівництва житла;
- ▶ виділення земельних ділянок для житлово-будівельних кооперативів, створених внутрішньо переміщеними особами, для будівництва житла з метою задоволення потреб такого кооперативу;
- ▶ розширення рівня співпраці з громадськими організаціями, що опікуються питаннями житлового забезпечення внутрішньо переміщених осіб, з метою встановлення стійкого та ефективного діалогу.



3

ПРОПОЗИЦІЇ ДЛЯ ПОТЕНЦІЙНИХ ДОНОРСЬКИХ ОРГАНІЗАЦІЙ

Житлово-будівельний кооператив може стати ефективним способом вирішення житлового питання внутрішньо переміщених осіб. Незначні колізії в чинному законодавстві України не створюють реальних перепон у розвитку такого явища, як житловий кооператив внутрішньо переміщених осіб. Звісно, усунення цих перепон матиме лише позитивний ефект та значно підвищить рівень ефективності такого механізму. Проте потрібно розуміти, що проблему житлового питання внутрішньо переміщених осіб треба вирішувати вже сьогодні і зараз.

Основна проблема, з якою зіткнуться члени новоствореного житлово-будівельного кооперативу, – це недостатність фінансового ресурсу для здійснення житлового будівництва.

Підтримка житлово-будівельних кооперативів донорськими організаціями може створити умови, за яких соціальна адаптація внутрішньо переміщених осіб буде максимально ефективною та результативною.

Враховуючи зазначене, для донорських організацій можуть бути ефективними такі рішення:

1. інформаційна підтримка внутрішньо переміщених осіб щодо існуючих можливостей у вирішенні житлового питання та позитивні практики;
2. грантова підтримка житлово-будівельного кооперативу під час будівництва житла шляхом надання безоплатного грантового ресурсу або кредитного ресурсу на пільгових умовах;
3. експертна підтримка створених житлово-будівельних кооперативів під час будівництва житла, зокрема надання технічних рішень будівництва енергоефективного житла.



4

РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ ГРОМАДСЬКИХ ОРГАНІЗАЦІЙ

Враховуючи те, що в Україні є велика кількість громадян, які потребують підтримки у вирішенні житлового питання, а також взяті Україною зобов'язання перед міжнародною спільнотою, зокрема виконання Глобальних цілей сталого розвитку, житлово-будівельні кооперативи можуть розглядатися як ефективний інструмент для створення сприятливих умов здешевлення вартості будівництва житла для громадян.

Роль громадськості у розповсюдженні позитивних практик вирішення житлового питання, підтримки починань у створенні нових напрямів розвитку житлово-будівельних кооперативів є вкрай важливою. Саме громадські організації покликані встановлювати активний діалог з органами місцевої влади та самоврядування.

Тому громадським організаціям рекомендується провести ряд круглих столів, онлайн семінарів, тренінгів, ворк-шопів із залученням органів місцевої влади та самоврядування, представників житлово-будівельних кооперативів, що мають позитивну практику, з метою розповсюдження досвіду створення житлово-будівельних кооперативів для вирішення житлового питання внутрішньо переміщених осіб.



ПРОЄКТ

ПРОТОКОЛ № 1

Установчих зборів членів

Обслуговуючого кооперативу

«Житлово-будівельний кооператив «_____»

м. _____

_____ 20__ року

Присутні:

Учасник 1 (ПІБ, дата народження, паспортні дані, адреса, індивідуальний податковий номер);

...

Учасник __ (ПІБ, дата народження, паспортні дані, адреса, індивідуальний податковий номер).

Порядок денний:

1. Обрання голови та секретаря зборів.
2. Створення Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «_____».
3. Визначення місцезнаходження кооперативу.
4. Затвердження статуту кооперативу.
5. Вибори членів правління кооперативу та Голови правління.
6. Вибори ревізійної комісії кооперативу.
7. Вибори наглядової ради кооперативу.
8. Вибори уповноваженої особи для проведення державної реєстрації кооперативу.

1. Стосовно першого питання

ВИРІШИЛИ:

Обрати головою зборів _____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер), секретарем – _____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер).

Голосували: одногосно.

2. Стосовно другого питання

ВИРІШИЛИ:

Створити Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «_____».

Голосували: одногосно.

3. Стосовно третього питання

ВИРІШИЛИ:

Визначити місцезнаходження Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «_____»: (індекс, область, місто, вулиця, будинок, офіс).

4. Стосовно четвертого питання

ВИРІШИЛИ:

Затвердити Статут Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «_____».

Голосували: одногосно.

5. Стосовно п'ятого питання

ВИРІШИЛИ:

Обрати членами правління Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «_____»:

_____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер);

_____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер);

_____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер).

Обрати Головою правління Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «_____» _____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер).

Голосували: одноголосно.

6. Стосовно шостого питання

ВИРІШИЛИ:

Обрати членами ревізійної комісії Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «_____»:

_____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер);

_____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер);

_____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер) – голова ревізійної комісії.

Голосували: одноголосно.

7. Стосовно сьомого питання

ВИРІШИЛИ:

Обрати членами наглядової ради Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «_____»:

_____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер);

_____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер);

_____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер) – голова наглядової ради.

Голосували: одноголосно.

8. Стосовно восьмого питання

ВИРІШИЛИ:

Уповноважити _____ (ПІБ, дата народження, паспортні дані, адреса, індивідуальний податковий номер) провести всі дії, пов'язані з державною реєстрацією Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «_____».

Голові правління _____ (ПІБ) Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «_____» надати відповідне доручення.

Голосували: одноголосно.

ПІДПИСИ:

Голова зборів: _____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер)

Секретар зборів: _____ (ПІБ, індивідуальний податковий номер)

_____ Учасник __

ПРОЄКТ

**СТАТУТ
Обслуговуючого
кооперативу**

« _____ »

Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Обслуговуючий кооператив « _____ » (далі – Кооператив) створений засновниками на добровільних засадах, шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб для надання послуг переважно членам Кооперативу, на основі поєднання їх особистих та колективних інтересів, на підставі рішення Установчих зборів засновників (протокол № _____).

Кооператив створено згідно з Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, Законом України «Про кооперацію» та іншими законодавчими актами.

Кооператив має повне найменування:

- українською мовою – _____ « _____ »,
- англійською мовою – _____

та скорочене найменування:

- українською мовою – _____.

Місцезнаходження Кооперативу: _____.

Кооператив діє на підставі Статуту. До відносин, не врегульованих цим Статутом, застосовуються норми чинного законодавства України.

Кооператив створений на невизначений термін, діяльність Кооперативу будується на принципах добровільності, майнової взаємодопомоги, самоуправління.

Кооператив є юридичною особою, має відокремлене майно, самостійний баланс, поточний, валютний та інші рахунки в установах банків, печатки з власним найменуванням, необхідні штампи, бланки, інші реквізити; може від свого імені набувати майнових і особистих немайнових прав і нести обов'язки; може бути позивачем і відповідачем у судах загальної юрисдикції, господарському або третейському.

Кооператив вважається створеним з моменту прийняття відповідного рішення Установчими зборами Кооперативу та набуває статусу юридичної особи з моменту його реєстрації.

Статут Кооперативу затверджується Установчими зборами засновників Кооперативу.

Кооператив самостійно визначає основні напрями діяльності, здійснює її планування, самостійно розробляє програми і плани економічного та соціального розвитку, які затверджуються на загальних зборах членів Кооперативу. Кооператив має право займа-

тися будь-якою некомерційною господарською діяльністю, передбаченою цим Статутом та не забороненою чинним законодавством України.

Кооператив має всі права та несе обов'язки, передбачені чинним законодавством України для некомерційної діяльності юридичних осіб, в тому числі, але не виключно, має права:

- ▶ створювати органи управління і контролю, дорадчі органи, інформаційні джерела для комунікації з членами Кооперативу і громадськістю та визначати умови її діяльності й оплати;
- ▶ брати участь у державних, муніципальних, приватних, міжнародних соціальних та гуманітарних програмах і проєктах (у тому числі грантових);
- ▶ визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту майна загального користування, надання послуг у користування загальним майном не членам Кооперативу;
- ▶ встановлювати розміри і порядок здійснення внесків членів Кооперативу, у тому числі визначати обсяг корпоративних пільг;
- ▶ робити членам Кооперативу попередження про порушення законодавства, Статуту, інших нормативних документів і вимагати усунення таких порушень, позбавляти порушників частково або у повному обсязі корпоративних пільг;
- ▶ вимагати відшкодування шкоди, заподіяної майну Кооперативу;
- ▶ виключати з Кооперативу його членів (асоційованих членів), які не виконують своїх обов'язків та грубо порушують вимоги Статуту та/або чинного законодавства України;
- ▶ отримувати у власність або орендувати необхідний інвентар, агрегати і технічні засоби, устаткування;
- ▶ укладати правочини, в тому числі пов'язані з будівництвом, експлуатацією і ремонтом житлового будинку (будинків) і надвірних будівель, утриманням прибудинкових територій, а також інші правочини, відповідно до цілей його діяльності, передбачені Статутом Кооперативу;
- ▶ організувати та здійснювати будівництво житлових будинків;
- ▶ організувати та здійснювати комплексну житлову забудову з об'єктами соціально-культурного призначення як замовник будівництва або інвестор;
- ▶ придбавати та відчужувати всіма законними способами майно Кооперативу;
- ▶ вільно розпоряджатися майном і грошовими коштами, купувати валютні кошти за безготівковим розрахунком і за готівку, розраховуватися векселями та отримувати векселі;
- ▶ передавати іншим підприємствам, установам, організаціям та громадянам, обмінювати, надавати в тимчасове користування будівлі, споруди, обладнання, інші матеріальні цінності, а також списувати з балансу основні фонди у встановленому чинним законодавством порядку.

Кооператив на добровільних засадах має право:

- ▶ входити до складу різних союзів, асоціацій, корпорацій, консорціумів, концернів та інших об'єднань для координації діяльності своїх інтересів і з метою підвищення ефективності діяльності;
- ▶ відкривати філії, відділення, представництва без створення юридичної особи;
- ▶ виступати позивачем і відповідачем у суді, господарському суді, адміністративному

суді, в т. ч. звертатися до суду з позовами про спонукання до виконання членами Кооперативу (асоційованими членами) власних зобов'язань;

- ▶ брати участь у спільній діяльності з фізичними та/або юридичними особами;
- ▶ виконувати інші дії, що відповідають статутним завданням Кооперативу і не заборонені чинним законодавством України.

Кооператив має право у порядку, передбаченому цим Статутом, з метою забезпечення виконання зобов'язань надавати у заставу (іпотеку) власне майно та майнові права, виступаючи заставодавцем, іпотекодавцем або майновим поручителем, а також виступати поручителем перед кредиторами за третіх осіб. Кооператив має право приймати у заставу майно та майнові права, виступаючи заставодержателем. Кооператив має право отримувати позики і кредити, а також надавати безвідсоткові позики членам Кооперативу та асоційованим членам.

Кооператив відповідає за своїми зобов'язаннями всім належним майном, на яке відповідно до чинного законодавства може бути накладено стягнення. Кооператив не відповідає за зобов'язаннями своїх окремих членів, а його члени – за зобов'язаннями Кооперативу.

Розділ II. МЕТА, ПРЕДМЕТ, ЗАВДАННЯ ТА ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ КООПЕРАТИВУ

Метою Кооперативу є задоволення житлових, економічних, соціальних та інших потреб його членів (асоційованих членів) та членів їхніх сімей на основі поєднання їх особистих та колективних інтересів, трудової участі і майна, поділу між ними ризиків, витрат від діяльності Кооперативу, розвитку їх самоорганізації, самоуправління та самоконтролю.

Предметом діяльності Кооперативу є забезпечення житлом та/або нежитловими приміщеннями членів (асоційованих членів) Кооперативу і членів їхніх сімей шляхом будівництва житлових будинків за кошти членів (асоційованих членів) Кооперативу, а також для наступної експлуатації та управління житловими будинками.

Основними завданнями Кооперативу є:

- ▶ підвищення життєвого рівня членів Кооперативу, захист їх майнових інтересів і соціальних прав;
- ▶ створення і розвиток інфраструктури, необхідної для провадження основної діяльності Кооперативу, з метою зростання матеріального добробуту його членів та задоволення потреб;
- ▶ підтримка, захист прав і законних інтересів членів Кооперативу у взаємовідносинах з органами державної влади та місцевого самоврядування, підприємництва, установами й організаціями;
- ▶ співпраця з органами державної влади та місцевого самоврядування, іншими підприємствами, установами й організаціями з питань діяльності Кооперативу, визначеної Статутом;
- ▶ забезпечення членів Кооперативу інформацією з питань діяльності Кооперативу, визначеної Статутом.

Кооператив може здійснювати такі види діяльності:

- ▶ проведення робіт з пошуку земельної ділянки під будівництво;
- ▶ організація будівництва об'єктів нерухомості, в тому числі із залученням третіх осіб;

- ▶ фінансування будівництва об'єктів нерухомості;
- ▶ забезпечення членів (асоційованих членів) житлом;
- ▶ спільна діяльність (договір простого товариства);
- ▶ зберігання коштів Кооперативу на депозитних рахунках;
- ▶ оренда та інші засоби використання земельних ділянок задля спорудження об'єктів нерухомості та супутніх потреб;
- ▶ експлуатація будівель споруджених об'єктів нерухомості та прибудинкової території на основі самоокупності;
- ▶ загальне будівництво будівель будь-якого призначення (нові роботи, роботи із заміни, реконструкції та відновлення), в тому числі: зведення несучих та огорожуючих конструкцій будівель і споруд, будівництво та монтаж конструкцій зовнішніх інженерних мереж і систем, монтаж внутрішніх інженерних мереж, систем, приладів та засобів вимірювання, захист конструкцій, устаткування;
- ▶ проектування, виготовлення і монтаж систем вентиляції та кондиціювання повітря;
- ▶ здійснення усіх видів ремонтних робіт;
- ▶ управління нерухомістю, експлуатація житлового фонду, інших будівель та споруд, надання мешканцям побутових послуг з ремонту приміщень, систем постачання холодною і гарячою водою, тепловою електроенергією, обслуговування, ремонт електрообладнання та устаткування;
- ▶ забезпечення експлуатації котельних, бойлерних установок, водонасосних станцій, станцій перекачування стокових вод, теплових та водоканалізаційних мереж, систем пожежогасіння тощо;
- ▶ належне утримання будинку та прибудинкової території;
- ▶ забезпечення реалізації прав власників приміщень будинку на володіння, користування спільним майном членів об'єднання;
- ▶ забезпечення сприяння членам об'єднання в отриманні комунальних послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання;
- ▶ здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб;
- ▶ спільна участь у будівництві цивільних і промислових об'єктів;
- ▶ купівля та продаж власної нерухомості, надання нерухомості в оренду (найм), позиčku, інші операції з нерухомістю;
- ▶ виконання науково-дослідницьких, проектних та впроваджувальних робіт;
- ▶ проектно-кошторисні, дослідницько-конструкторські, науково-дослідницькі роботи;
- ▶ надання посередницьких послуг, що здійснюються на основі договорів (правочинів), у т. ч. комісій, агентського договору, доручення, довіреності тощо;
- ▶ організація власної служби з охорони будинків та прибудинкової території;
- ▶ консультаційні послуги;
- ▶ орендні операції;
- ▶ благодійна, спонсорська діяльність;
- ▶ зовнішньоекономічна діяльність;

- ▶ електромонтажні, ізоляційні роботи;
- ▶ інша діяльність, не заборонена чинним законодавством України.

Діяльність, яка підлягає ліцензуванню, здійснюється після отримання відповідної ліцензії Кооперативом.

Розділ III. СКЛАД ЗАСНОВНИКІВ КООПЕРАТИВУ

Засновники Кооперативу є його членами.

Засновниками (членами) Кооперативу є:

Засновники Кооперативу мають усі права та обов'язки членів Кооперативу з моменту його державної реєстрації.

Розділ IV. УМОВИ ТА ПОРЯДОК ВСТУПУ ДО КООПЕРАТИВУ І ВИХОДУ ЧИ ВИКЛЮЧЕННЯ З НЬОГО

Членами Кооперативу можуть бути фізичні особи – громадяни України, які постраждали внаслідок збройного конфлікту на сході України, та юридичні особи, які діють через своїх представників (засновниками та учасниками яких є постраждалі внаслідок збройного конфлікту на сході України), які внесли вступний внесок та пайовий внесок у розмірах, визначених Статутом Кооперативу, додержуються вимог Статуту і користуються правом ухвального голосу.

Асоційованими членами Кооперативу можуть бути фізичні особи (громадяни України), які постраждали внаслідок збройного конфлікту на сході України, та незахищені верстви населення, а також юридичні особи (засновниками та учасниками яких є постраждалі внаслідок збройного конфлікту на сході України), які визнають Статут Кооперативу, подали відповідну письмову заяву на вступ до асоційованих членів Кооперативу, внесли пайовий внесок у розмірі, визначеному рішенням Загальних зборів, додержуються вимог Статуту, сплачують членські та інші встановлені Статутом внески і мають право дорадчого голосу.

При створенні Кооперативу складається список членів та асоційованих членів Кооперативу, який затверджується Загальними зборами.

Членом Кооперативу може бути фізична особа, яка досягла 18-річного віку і виявила бажання брати участь у його діяльності.

Вступ до Кооперативу здійснюється на підставі поданої заяви до Голови Кооперативу. Особи, що бажають вступити в члени (асоційовані члени) Кооперативу, подають заяву у письмовій формі про прийом у члени (асоційовані члени) Кооперативу на ім'я Голови Кооперативу, в якій вказують: для фізичних осіб – ПІБ, паспортні дані, дані довідки внутрішньо переміщеної особи, місце проживання, поштову адресу, номери телефонів, адресу електронної пошти, форму участі в діяльності Кооперативу; для юридичних осіб – назву, ЄДРГІОУ, адресу місцезнаходження, ПІБ, паспортні дані, місце проживання представника, номери телефонів, адресу електронної пошти. Член Кооперативу робить вступний і пайові внески в порядку, визначеному Статутом.

Асоційований член Кооперативу робить вступні, пайові, благодійні та інші внески, які передбачені Статутом Кооперативу та діючим законодавством.

Рішення Голови Кооперативу про прийняття до Кооперативу підлягає затвердженню Загальними зборами його членів.

Кооператив зобов'язаний вести облік своїх членів (асоційованих членів). Облік членів Кооперативу веде його Голова.

Членство у Кооперативі припиняється у разі:

- ▶ добровільного виходу з Кооперативу відповідно до поданої заяви;
- ▶ передачі паю іншому членові Кооперативу або третій особі;
- ▶ виключення з членів Кооперативу за рішенням Загальних зборів;
- ▶ несплати внесків у порядку, визначеному Статутом Кооперативу;
- ▶ смерті фізичної особи – члена Кооперативу (оголошення її померлою у встановленому законом порядку) або ліквідації юридичної особи – члена Кооперативу за відсутності спадкоємця або правонаступника;
- ▶ звернення стягнення на пай;
- ▶ припинення діяльності Кооперативу шляхом ліквідації.

Припинення членства в Кооперативі не звільняє члена (асоційованого члена) Кооперативу від обов'язків (у тому числі щодо внесення передбачених цим Статутом внесків, за винятком пайового внеску), що виникли до моменту припинення його членства (асоційованого членства) у Кооперативі.

Член Кооперативу може бути виключений із Кооперативу у випадках:

- ▶ подання членом Кооперативу відомостей, що не відповідають дійсності і були підставою для прийому його до членів Кооперативу, а також неправомірних дій посадових осіб при вирішенні питання про прийом до членів Кооперативу;
- ▶ встановлення вироком суду, що пайовий внесок складається з коштів, здобутих злочинним шляхом;
- ▶ неодноразового невиконання обов'язків, передбачених Статутом Кооперативу, або неможливості здійснення Кооперативом своєї діяльності чи істотних складнощів для її здійснення у результаті дій (бездіяльності) члена (асоційованого члена) Кооперативу;
- ▶ порушення положень Статуту, правил утримання житлових приміщень;
- ▶ нанесення своїми діями шкоди майну Кооперативу, його діяльності і репутації;
- ▶ систематичного порушення порядку внесення пайового й інших внесків, які передбачені Статутом Кооперативу, договором або персональним меморандумом, який укладено з членом (асоційованим членом) Кооперативу. Під систематичним порушенням порядку внесення пайового й інших внесків визнається порушення їх строків внесення або їх недоплата більше трьох разів та більше ніж на 10 календарних днів щоразу, незалежно від розміру кожної недоплати.

Правління письмово повідомляє порушника про своє рішення передати питання на розгляд Загальних зборів на черговому або позачерговому засіданні не пізніше ніж за 10 днів до проведення Загальних зборів членів Кооперативу.

Моментом виключення, виходу з членів (асоційованих членів) Кооперативу є дата прийняття відповідного рішення Загальними зборами членів Кооперативу на підставі наданих документів, або рішення Загальних зборів членів Кооперативу.

У разі смерті члена (асоційованого члена) Кооперативу його спадкоємці стають членами або асоційованими членами Кооперативу після оформлення всіх відповідних документів і переходу права власності на житлове приміщення до спадкоємців. У випадку якщо пай померлого члена (асоційованого члена) Кооперативу перейшов до кількох спадкоємців, спадкоємець, який має право бути прийнятим у члени (асоційовані члени) Кооперативу, визначається угодою між спадкоємцями або судом.

Виключення з Кооперативу провадиться і затверджується Загальними зборами членів Кооперативу за обов'язкової присутності особи, яку виключають, або особи, яка нею уповноважена. В разі прямої відмови або ухилення від участі у відповідних зборах членів Кооперативу, рішення про виключення може бути прийняте без участі особи, яку виключають, або особи, яка нею уповноважена. Виключення з членів Кооперативу може бути оскаржене до суду.

Особі, що вибула (виключена) з Кооперативу, повертається тільки пайовий внесок, внесений до Кооперативу в порядку і строки, що визначені Статутом Кооперативу. Вступний, членські, цільові та благодійні внески не повертаються.

Цивільно-правові суперечки між Кооперативом і його членами, спори спадкоємців про захист порушеного або оспорюваного переважного права на вступ до Кооперативу, спори розлученого подружжя, а також спори майнового характеру вирішуються відповідними судами згідно з чинним законодавством України.

Розділ V. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ЧЛЕНІВ КООПЕРАТИВУ

Основними правами члена Кооперативу є:

- ▶ участь у діяльності Кооперативу, а також управлінні Кооперативом, право ухвалюваного голосу на його Загальних зборах, право обирати і бути обраним в органи управління;
- ▶ користування послугами Кооперативу;
- ▶ внесення паю і його одержання у грошовій чи натуральній формі у разі виходу з Кооперативу в порядку і строки, визначені цим Статутом;
- ▶ внесення пропозицій щодо поліпшення роботи Кооперативу, усунення недоліків у роботі його органів управління та посадових осіб;
- ▶ звернення до органів управління та органів контролю за діяльністю Кооперативу, посадових осіб Кооперативу із запитам, пов'язаними з членством у Кооперативі, діяльністю Кооперативу та його посадових осіб, одержання письмової відповіді на свої запити;
- ▶ ініціювання скликання Загальних зборів Кооперативу в порядку, визначеному цим Статутом;
- ▶ отримання повної інформації про діяльність Кооперативу.

Основними обов'язками члена Кооперативу є:

- ▶ додержання Статуту Кооперативу;

- ▶ виконання рішень органів управління Кооперативу та органів контролю за його діяльністю;
- ▶ виконання своїх зобов'язань перед Кооперативом;
- ▶ сплата внесків, визначених Статутом Кооперативу;
- ▶ участь у Загальних зборах Кооперативу;
- ▶ виконання вимог Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями;
- ▶ утримання жилого та нежилого приміщення, що перебуває у його власності, в належному технічному стані за власний рахунок;
- ▶ забезпечення доступу до частин та елементів жилого і нежилого приміщення, що перебуває у його власності, у разі необхідності усунення пошкоджень об'єктів, що перебувають у спільній власності членів Кооперативу, або для запобігання можливій шкоді, яка може бути завдана цим об'єктам;
- ▶ участь у господарській діяльності Кооперативу в обсязі, визначеному Загальними зборами членів Кооперативу;
- ▶ добросовісне користування правами члена Кооперативу таким чином, щоб не завдавати шкоди Кооперативу та іншим його членам;
- ▶ сприяння Кооперативу у здійсненні його діяльності та досягненні мети Кооперативу.

Особа, яка вступає до Кооперативу замість вибулої, повинна внести пайовий внесок, рівний розмірові паю, який фактично було внесено виключеним членом Кооперативу.

Розділ VI. АСОЦІЙОВАНЕ ЧЛЕНСТВО В КООПЕРАТИВІ

У Кооперативі допускається асоційоване членство для осіб, які визнають Статут та внесли пай.

Асоційований член Кооперативу – фізична чи юридична особа, яка виявила бажання брати участь у діяльності Кооперативу, внесла пайовий внесок і користується правом дорадчого голосу в Кооперативі. При ліквідації Кооперативу асоційований член Кооперативу має переважне порівняно з членами Кооперативу право на одержання паю.

Прийом асоційованого члена до Кооперативу здійснюється на підставі письмової заяви і квитанції про оплату пайового внеску (його частки). Асоційований член приймається до Кооперативу на підставі рішення Загальних зборів членів Кооперативу.

Розподіл та закріплення паїв асоційованих членів за об'єктами нерухомості у складі об'єкта будівництва здійснюється згідно з Актами вибору (відведення) приміщення.

Пайовий внесок асоційованого члена визначається Загальними зборами. Характеристика обраного та закріпленого за асоційованим членом об'єкта нерухомості визначається в Акті вибору (відведення) приміщень, який підписується асоційованим членом одночасно з внесенням паю або його частки. Графік внесення паю визначається Загальними зборами.

У випадку якщо на дату обміру об'єкта будівництва засобами БТІ буде зафіксовано збільшення площі об'єкта нерухомості або відбудеться збільшення його собівартості, асоційований член зобов'язаний здійснити оплату шляхом внесення додаткового паю. Додатковий пай має бути внесений протягом строку, вказаного у відповідному письмовому повідомленні, надісланому рекомендованим листом на адресу асоційованого

члена або врученому під розпис. Відмова від цього обов'язку є нікчемною і призведе до неможливості отримати асоційованим членом у власність об'єкт нерухомості, закріплені за ним.

Асоційований член Кооперативу може вносити свій пайовий внесок до пайового фонду Кооперативу частинами відповідно до графіка, що затверджується Загальними зборами.

Асоційовані члени можуть бути притягнені до відповідальності (виключені з числа асоційованих членів) згідно з чинним законодавством України та Статутом у випадках:

- ▶ несплати пайових та цільових внесків, а також інших обов'язкових платежів у встановлені терміни;
- ▶ систематичного порушення Статуту та інших внутрішніх документів Кооперативу;
- ▶ виявлення обставин, що виключають можливість бути асоційованим членом Кооперативу.

Наявність обставин, що виключають можливість бути асоційованим членом Кооперативу, є підставою для відмови у прийнятті асоційованого члена у членство Кооперативу.

За поданням Голови Кооперативу до порушників можуть застосовуватися такі заходи впливу:

- ▶ відшкодування нанесених збитків;
- ▶ виключення з асоційованих членів Кооперативу.

Асоційоване членство в Кооперативі припиняється у разі:

- ▶ добровільного виходу з нього на підставі письмової заяви;
- ▶ виключення з Кооперативу за рішенням Загальних зборів членів Кооперативу в разі несплати внесків у порядку, визначеному Статутом Кооперативу, а також в разі періодичного спричинення шкоди майну Кооперативу;
- ▶ несплати внесків у порядку, визначеному Статутом Кооперативу;
- ▶ смерті асоційованого члена Кооперативу – фізичної особи;
- ▶ ліквідації асоційованого члена Кооперативу – юридичної особи;
- ▶ припинення діяльності Кооперативу.

Виключення з асоційованих членів Кооперативу може бути оскаржене до суду.

Виключення з асоційованих членів Кооперативу провадиться за рішенням Загальних зборів Кооперативу. В разі виключення розмір паю, зменшений на цільові відрахування, санкції та інші відрахування, застосовані до асоційованого члена, повертаються асоційованому члену на його поточний рахунок або за його відсутності в депозит нотаріальної контори / приватного нотаріуса.

Санкції щодо невиконання затвердженого Загальними зборами графіка внесення паю визначаються Загальними зборами.

Розділ VII. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ АСОЦІЙОВАНИХ ЧЛЕНІВ КООПЕРАТИВУ

Асоційований член Кооперативу має право:

- ▶ користуватися послугами Кооперативу;

- ▶ звертатися до органів управління та органів контролю за діяльністю Кооперативу, посадових осіб Кооперативу із запитом, пов'язаним з членством у Кооперативі, діяльністю Кооперативу та його посадових осіб, одержувати письмові відповіді на свої запити;
- ▶ закріпити за власним паєм об'єкт нерухомості на підставі Акта вибору (відведення) приміщення;
- ▶ добровільно, за своєю заявою, вийти з асоційованих членів Кооперативу в будь-який час із поверненням паю, зменшеного на суму санкцій і цільових внесків, у порядку та строки, передбачені Статутом Кооперативу, і з відкріпленням об'єкта нерухомості;
- ▶ дорадчого голосу на Загальних зборах членів Кооперативу;
- ▶ мати інші права, що впливають зі Статуту Кооперативу та не заборонені чинним законодавством.

Асоційований член Кооперативу зобов'язаний:

- ▶ виконувати вимоги чинного законодавства, що стосується житлово-будівельного Кооперативу, Статуту Кооперативу, рішення Загальних зборів членів Кооперативу та Голови Кооперативу;
- ▶ сплачувати цільові та пайові внески (пай, додатковий пай) у розмірах і терміни, передбачені Статутом, рішенням Загальних зборів членів Кооперативу та персональними повідомленнями;
- ▶ не допускати вчинення дій, що порушують нормальні умови функціонування Кооперативу;
- ▶ виконувати вимоги Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями;
- ▶ утримувати житлове та нежитлове приміщення, що перебувають у його власності, у належному технічному стані за власний рахунок;
- ▶ виконувати інші обов'язки, що впливають зі Статуту Кооперативу і чинного законодавства України.

За відповідною заявою члени Кооперативу можуть переформувати членство у Кооперативі на асоційоване членство на підставі рішення Правління Кооперативу, яке підлягає схваленню Загальними зборами Кооперативу, в порядку, визначеному цим Статутом.

Розділ VIII. ВЛАСНІСТЬ І МАЙНО КООПЕРАТИВУ

Для досягнення мети своєї діяльності Кооператив набуває і використовує майно, фінансові та інші ресурси. Джерелами формування майна Кооперативу є:

- ▶ вступні, членські та цільові внески, благодійні внески, паї і додаткові паї його членів (асоційованих членів);
- ▶ майно, майнові права тощо, добровільно передані Кооперативу його членами;
- ▶ кошти, що надходять від провадження господарської діяльності;
- ▶ грошові та майнові пожертвування, благодійні внески, гранти, безповоротні позики, безоплатна технічна допомога юридичних і фізичних осіб, у тому числі іноземних;

- ▶ інші не заборонені чинним законодавством України надходження та джерела фінансування.

Майно Кооперативу становлять необоротні активи, в тому числі основні засоби, оборотні активи, а також нематеріальні активи, права, вимоги та інші цінності, вартість яких відображається в самостійному балансі Кооперативу.

Кооператив є власником земельних ділянок, будівель, споруд, грошових та майнових внесків його членів (асоційованих членів), а також іншого майна, придбаного на підставах, не заборонених законом.

Кошти Кооперативу зберігаються в установленому порядку на рахунках Кооперативу в установах банків, касі Кооперативу або іншим способом, встановленим Загальними зборами членів Кооперативу, згідно з чинним законодавством.

Кооператив самостійно вирішує всі питання, пов'язані з фінансуванням своєї діяльності, визначає види, розміри та порядок формування і використання фондів та резервів, відкриває в установах банків, що його обслуговують, рахунки для збереження грошових коштів і здійснення розрахунків з постачальниками, підрядниками, бюджетом, банками, іншими фізичними та юридичними особами.

Володіння, користування та розпорядження майном Кооперативу здійснюють органи управління Кооперативу відповідно до їх компетенції, визначеної Статутом та внутрішніми актами Кооперативу.

Розділ ІХ. ФОНДИ КООПЕРАТИВУ

Для забезпечення Статутної діяльності Кооператив формує пайовий, резервний, неподільний та спеціальний фонди.

Пайовий фонд складається з майна Кооперативу, що формується за рахунок паїв (у тому числі додаткових) членів та асоційованих членів Кооперативу.

Неподільний фонд створюється за рахунок вступних внесків членів (асоційованих членів) Кооперативу, а також відрахувань від доходу Кооперативу, розмір яких встановлюється Загальними зборами членів Кооперативу.

Резервний фонд створюється за рахунок відрахувань від доходу Кооперативу, перерозподілу неподільного фонду, пожертвувань, безповоротної фінансової допомоги та за рахунок інших не заборонених законом надходжень для покриття можливих втрат (збитків). Розмір резервного фонду затверджується рішенням Загальних зборів членів Кооперативу.

Спеціальний фонд створюється за рахунок цільових та благодійних внесків членів (асоційованих членів) Кооперативу й інших передбачених законом надходжень для забезпечення його статутної діяльності і використовується за рішенням Загальних зборів членів Кооперативу.

Розділ Х. ПАЇ ЧЛЕНІВ (АСОЦІЙОВАНИХ ЧЛЕНІВ) КООПЕРАТИВУ

Пай – майновий поворотний внесок члена (асоційованого члена) Кооперативу у створення та розвиток Кооперативу, який здійснюється шляхом передачі Кооперативу майна, в тому числі грошей, майнових прав, а також земельної ділянки на підставі Протоколу Загальних зборів.

Додатковий пай – добровільний грошовий чи інший майновий поворотний внесок члена (асоційованого члена) Кооперативу понад пай у пайовому фонді Кооперативу.

Розмір паю члена Кооперативу залежить від фактичного його внеску до пайового фонду.

Пай члена (асоційованого члена) Кооперативу формується за рахунок разового внеску або часток протягом терміну будівництва відповідно до графіка внесення пайового внеску, затвердженого Загальними зборами. Асоційовані члени Кооперативу пайові внески роблять у грошовій формі.

Розмір паю члена (асоційованого члена) Кооперативу залежить від фактичного його внеску до пайового фонду. Паї, в тому числі резервного і спеціального фондів, є персоналізованими і у сумі визначають загальну частку кожного члена Кооперативу у майні Кооперативу. Сплачений у повному обсязі пай членом Кооперативу має статус корпоративних прав, які визначають правочинність на участь цієї особи в управлінні господарською діяльністю Кооперативу.

У разі виходу або виключення член Кооперативу має право на одержання своєї частки паю (додаткового паю) натурою або грошми за рішенням Загальних зборів.

У разі виходу або виключення асоційованого члена Кооперативу до моменту набуття ним статусу члена, йому повертається внесений пай (додатковий пай) за вирахуванням цільових внесків, інших санкцій та відрахувань, передбачених цим Статутом, у порядку, передбаченому Статутом.

Члену (асоційованому члену) Кооперативу, який вибув, повертається його загальна частка у пайовому фонді без вступного, членських внесків у порядку, прийнятому Загальними зборами членів Кооперативу, з урахуванням фінансової спроможності Кооперативу та з огляду на обмеження прав інших членів Кооперативу.

Частка повертається у строк, не більший ніж два роки. Відлік такого строку розпочинається з першого січня року, що настає з моменту виходу або виключення з Кооперативу.

Пай померлого члена (асоційованого члена) Кооперативу переходить його спадкоємцям. Особа, прийнята замість вибулого, відповідає за його зобов'язання перед Кооперативом згідно з чинним законодавством України.

Повністю виплачений пай члена Кооперативу може бути відчужений ним будь-яким шляхом як корпоративні права власності на нерухоме майно, яке закріплене за даним паєм.

Паї Кооперативу мають статус корпоративних прав і є інвестиційним активом.

Відчуження будь-яким шляхом паїв членами Кооперативу вважається операцією з продажу інвестиційного активу й оподатковується відповідно до чинного законодавства.

Розділ XI. Внески членів Кооперативу

Внески членів Кооперативу поділяються на вступний, членський, цільовий, пайовий та внески на проведення капітального ремонту житлових будинків, експлуатацію житлових будинків і утримання прибудинкової території.

Вступний внесок – грошовий чи інший майновий неперворотний внесок, який вноситься членом Кооперативу у разі вступу до Кооперативу. Розмір вступного внеску визначається Загальними зборами членів Кооперативу.

Членський внесок – грошовий неперворотний внесок, який періодично сплачується членом Кооперативу для забезпечення поточної діяльності Кооперативу. Розмір членського внеску визначається Загальними зборами членів Кооперативу.

Цільовий внесок – грошові, інші майнові та немайнові цінності членів Кооперативу, що вносяться понад пай для забезпечення статутної діяльності Кооперативу.

Пайовий внесок – майновий перворотний внесок у пайовий фонд (інвестиційний актив) члена (асоційованого члена) Кооперативу, який здійснюється шляхом передачі Кооперативу майна, в тому числі грошей, майнових прав, а також земельної ділянки на підставі Протоколу Загальних зборів.

Внески на експлуатацію житлових будинків і утримання прибудинкової території справляються у розмірах, необхідних для покриття фактичних витрат.

Внески у грошовій формі вносяться на рахунок Кооперативу в банку.

Майнові внески оцінюються у грошовій формі.

Будь-хто з членів Кооперативу, асоційованих членів Кооперативу має право достроково внести свої внески до Кооперативу в повному обсязі.

Майно, що вноситься членом або асоційованими членами Кооперативу, вноситься ними на підставі Акта приймання-передачі майна (далі – Акт) після державної реєстрації Кооперативу. Акт повинен містити опис майна, що вноситься, його грошову оцінку, дату, на яку майно вноситься до Кооперативу, підпис члена Кооперативу, який вносить таке майно, підпис Голови Кооперативу та печатку Кооперативу.

Акт укладається у двох оригінальних примірниках, один з яких залишається у члена Кооперативу, що вносить майно, а другий зберігається у Кооперативі.

Майнові права вносяться членами Кооперативу до майна Кооперативу у встановленому законодавством порядку.

Внески, що вносяться в рахунок паїв у грошовій чи негрошовій формі, реєструються у бухгалтерському обліку Кооперативу у день їх отримання Кооперативом.

Передача майнових прав як пайовий внесок до Кооперативу оформлюється відповідно до законодавства України, цього Статуту та рішення Загальних зборів Кооперативу.

Заборгованість особи, яка вибула з Кооперативу, з платежів до Кооперативу стягується в установленому порядку.

Розділ XII. ДОХІД КООПЕРАТИВУ ТА ЙОГО РОЗПОДІЛ

Дохід Кооперативу формується з надходжень для забезпечення потреб його основної діяльності та у вигляді пасивних доходів.

Дохід розподіляється на:

- ▶ оплату матеріалів, робіт, послуг для досягнення мети діяльності та завдань Кооперативу;
- ▶ оплату праці найманих працівників;
- ▶ проведення відрахувань до фондів Кооперативу;
- ▶ погашення кредитів.

Дохід Кооперативу (або його частина) не підлягає розподілу між засновниками (учасниками), членами, працівниками (крім оплати їхньої праці), членами органів управління та іншими пов'язаними з ними особами.

Розділ XIII. ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ ЧЛЕНІВ КООПЕРАТИВУ

Управління Кооперативом здійснюється на основі самоуправління, демократії, гласності, активної участі його членів у вирішенні всіх питань діяльності Кооперативу.

Вищим органом управління Кооперативом є Загальні збори членів Кооперативу.

До компетенції Загальних зборів членів Кооперативу належать:

- ▶ затвердження Статуту Кооперативу, внесення до нього змін і доповнень, прийняття інших рішень, що стосуються діяльності Кооперативу;
- ▶ обрання на посаду та звільнення з посади Голови Кооперативу, заступника Голови та ревізора;
- ▶ заслуховування звітів Голови Кооперативу та ревізора;
- ▶ затвердження порядку розподілу доходу Кооперативу;
- ▶ визначення розмірів вступних, членських, цільових внесків та паїв;
- ▶ визначення розмірів, порядку формування та використання фондів Кооперативу;
- ▶ визначення розмірів оплати праці Голови Кооперативу та ревізора, а також кошторису на утримання апарату Голови Кооперативу і ревізора;
- ▶ вирішення питань про заохочення Голови та ревізора Кооперативу;
- ▶ затвердження річного звіту і балансу Кооперативу;
- ▶ затвердження рішення Голови Кооперативу про прийняття нових членів (асоційованих членів) та припинення членства;
- ▶ прийняття рішень щодо володіння, користування та розпорядження майном;
- ▶ прийняття рішень, які стосуються отримання та видачі позик, кредитів, гарантій;
- ▶ утворення спеціальних комісій із залученням як консультантів найманих працівників;
- ▶ прийняття рішень про вступ Кооперативу до кооперативних об'єднань;

- ▶ прийняття рішення про реорганізацію або ліквідацію Кооперативу;
- ▶ розгляд скарг на рішення Голови та ревізора Кооперативу;
- ▶ встановлення умов та порядку одержання членом (асоційованим членом) Кооперативу своєї загальної частки у майні Кооперативу.

Рішенням Загальних зборів членів Кооперативу до компетенції Загальних зборів членів Кооперативу можуть бути віднесені інші питання діяльності Кооперативу.

Чергові Загальні збори членів Кооперативу скликаються Головою Кооперативу у разі потреби, але не рідше одного разу на рік.

Позачергові Загальні збори членів Кооперативу скликаються на вимогу не менше третини членів Кооперативу або ревізора Кооперативу.

Про дату, місце, час проведення та порядок денний Загальних зборів члени Кооперативу повинні бути повідомлені не пізніше ніж за 10 днів до визначеного строку їх проведення.

Позачергові Загальні збори членів Кооперативу повинні бути скликані протягом 20 днів з дня надходження такої вимоги. У разі незабезпечення Головою Кооперативу скликання позачергових Загальних зборів вони можуть бути скликані особами, які вимагали їх скликання, протягом наступних 20 днів.

У зв'язку з організаційними причинами (територіальне розміщення членів Кооперативу відрізняється від його місцезнаходження) на Загальних зборах членів Кооперативу мають право брати участь уповноважені представники членів Кооперативу за наявності у них нотаріально посвідченої довіреності на виконання відповідних повноважень. Один член Кооперативу має право призначити одного представника.

Загальні збори членів Кооперативу правочинні вирішувати питання, якщо на них присутні більше половини членів Кооперативу.

Кожен член Кооперативу чи його уповноважений представник має один голос, і це право не може бути передане іншій особі.

Рішення Загальних зборів членів Кооперативу про прийняття, внесення змін до Статуту, вступ до кооперативного об'єднання або вихід з нього та про реорганізацію чи ліквідацію Кооперативу вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як 75 % членів Кооперативу (їх представників). З інших питань рішення приймаються простою більшістю голосів членів Кооперативу (їх представників).

Протоколи Загальних зборів членів Кооперативу оформлюються у триденний строк, підписуються Головою, секретарем зборів, засвідчуються печаткою та зберігаються у справах Кооперативу постійно. Рішення Загальних зборів членів Кооперативу, які суперечать Статуту і чинному законодавству, підлягають скасуванню в установленому чинним законодавством порядку.

Розділ XIV. ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КООПЕРАТИВУ

Виконавчим органом Кооперативу є його Голова, який підзвітний у своїй роботі Загальним зборам членів Кооперативу. Голова Кооперативу обирається Загальними зборами Кооперативу строком на три роки.

Голова Кооперативу без довіреності виконує дії від імені Кооперативу в межах компетенції, визначеної цим Статутом та протоколами Загальних зборів членів Кооперативу.

Право першого підпису на фінансових документах має Голова Кооперативу. Він несе персональну відповідальність за правильність та своєчасність ведення бухгалтерського обліку і звітності.

Голова Кооперативу:

- ▶ здійснює управління Кооперативом у період між Загальними зборами членів Кооперативу, забезпечує виконання їх рішень;
- ▶ представляє Кооператив у відносинах з органами державної влади та органами місцевого самоврядування, міжнародними організаціями, юридичними і фізичними особами, а також у суді, господарському й адміністративному судах;
- ▶ укладає правочини, що стосуються діяльності Кооперативу;
- ▶ підписує платіжні та інші документи, пов'язані з розпорядженням грошовими коштами Кооперативу;
- ▶ видає в межах компетенції довіреності;
- ▶ видає накази, які обов'язкові для всіх працівників Кооперативу;
- ▶ затверджує оперативні плани діяльності Кооперативу;
- ▶ вирішує питання організації будівництва, постачання, збуту, фінансування, розрахунків, обліку і звітності, ефективного витрачання коштів, трудового розпорядку та внутрішнього контролю;
- ▶ вносить пропозиції щодо внесення змін та доповнень до Статуту й інших внутрішніх документів Кооперативу;
- ▶ забезпечує Кооператив кваліфікованими кадрами;
- ▶ затверджує штатний розклад та розмір заробітної плати, вирішує умови оплати і стимулювання праці робітників Кооперативу, системи заохочень та накладання стягнень на працівників Кооперативу;
- ▶ в установленому порядку приймає та звільняє з роботи працівників Кооперативу;
- ▶ звітує перед Загальними зборами членів Кооперативу;
- ▶ забезпечує виконання заходів з охорони праці;
- ▶ організовує виконання рішень Загальних зборів членів Кооперативу;
- ▶ організовує ведення бухгалтерського обліку та звітності Кооперативу;
- ▶ укладає та вносить зміни до колективного договору з трудовим колективом Кооперативу;
- ▶ розглядає критичні зауваження, пропозиції, заяви та скарги членів і працівників Кооперативу, вживає щодо них відповідних заходів;
- ▶ вносить на розгляд Загальними зборами членів Кооперативу питання, що належать до його компетенції, і вирішує інші питання, пов'язані з діяльністю Кооперативу;
- ▶ здійснює інші дії, необхідні для досягнення цілей Кооперативу, в межах своєї компетенції.

Голова Кооперативу може бути наділений іншими повноваженнями, визначеними Загальними зборами членів Кооперативу.

Голова Кооперативу несе перед органами, що його обрали, персональну відповідальність за прийняті ним рішення і втілення їх у життя.

Голова Кооперативу може наймати особу, яка не є членом Кооперативу, на посаду виконавчого директора для оперативного управління основною діяльністю Кооперативу згідно з посадовою інструкцією.

Повноваження Голови Кооперативу припиняються:

- ▶ після закінчення строку обрання;
- ▶ у разі прийняття рішення Загальними зборами членів Кооперативу;
- ▶ у разі порушення проти нього кримінальної справи;
- ▶ при систематичному порушенні Статуту Кооперативу;
- ▶ в інших випадках, передбачених законодавством України.

Рішення Голови Кооперативу, які суперечать Статуту і чинному законодавству, підлягають скасуванню у встановленому законодавством порядку.

Заступник Голови Кооперативу може мати всі права з переліку прав Голови Кооперативу після надання йому таких прав рішенням Загальних зборів членів Кооперативу.

Розділ XV. СПОСТЕРЕЖНА РАДА КООПЕРАТИВУ

У Кооперативі може утворюватися Спостережна рада, якщо кількість його членів становить не менше ніж 50 осіб.

Спостережна рада обирається Загальними зборами для контролю за діяльністю виконавчого органу Кооперативу. До створення Спостережної ради весь обсяг її повноважень, визначений у цьому Статуті, належить до компетенції Загальних зборів членів Кооперативу.

Голова Кооперативу чи члени Ревізійної комісії (ревізор) Кооперативу не можуть бути обрані членами Спостережної ради Кооперативу.

Спостережна рада складається з трьох осіб та обирається на термін не більше трьох років.

Порядок формування Спостережної ради, проведення її засідань, а також прийняття рішень Спостережною радою визначається Положенням про Спостережну раду, яке приймається Загальними зборами.

Члени Спостережної ради виконують свої функції на громадських засадах.

Розділ XVI. РЕВІЗОР (РЕВІЗІЙНА КОМІСІЯ) КООПЕРАТИВУ

З метою контролю за фінансово-господарською діяльністю Кооперативу обирається ревізор Кооперативу.

З числа асоційованих членів Кооперативу може формуватися Ревізійна комісія у складі не менше трьох членів. Повноваження та порядок роботи Ревізійної комісії асоційо-

ваних членів регламентовано Положенням про Ревізійну комісію асоційованих членів, яке затверджується Загальними зборами членів Кооперативу.

Ревізор є підзвітним Загальним зборам членів Кооперативу й обирається на Загальних зборах членів Кооперативу з числа членів Кооперативу.

Перевірки результатів фінансово-господарської діяльності Кооперативу проводяться ревізором за власною ініціативою, а також за рішенням Загальних зборів членів Кооперативу на вимогу не менш як 10 % членів Кооперативу.

На вимогу ревізора йому надаються будь-які матеріали, бухгалтерські та інші документи, а також пояснення посадових осіб Кооперативу.

Розділ XVII. ОБЛІК ТА ЗВІТНІСТЬ

Кооператив здійснює оперативний, бухгалтерський та податковий облік результатів своєї діяльності, а також веде податкову і статистичну звітність та подає її у встановленому порядку й обсязі уповноваженим органам державної влади.

Перший фінансовий рік починається з дати реєстрації Кооперативу та завершується 31 грудня цього самого року; наступні фінансові роки визначаються відповідно до календарних років.

Розділ XVIII. ТРУДОВИЙ КОЛЕКТИВ КООПЕРАТИВУ

Особи, що працюють у Кооперативі постійно або за сумісництвом, становлять його трудовий колектив.

Трудові відносини працівників Кооперативу регулюються чинним законодавством, Кодексом законів про працю, цим Статутом та Правилами внутрішнього трудового розпорядку, які встановлюються у Кооперативі.

Трудові договори, в тому числі контракт між працівниками та Кооперативом, укладаються (розриваються) Головою Кооперативу на підставі чинного законодавства України.

Оплата праці штатних працівників проводиться згідно зі штатним розкладом.

Пільги для працівників встановлюються Загальними зборами членів Кооперативу та надаються в разі наявності коштів.

Соціальне страхування та соціальне забезпечення працівників проводиться згідно з діючим законодавством України.

Для виконання договірних робіт Кооператив може створювати тимчасові підрядні та інші колективи працюючих на основі цивільно-правових відносин, а також використовувати працю індивідуальних підрядників із залученням виконавців як зі сторони, так і з числа працівників Кооперативу.

Кооператив за рішенням Загальних зборів має надавати працівникам позики.

Питання, пов'язані з працівниками Кооперативу і не вирішені в цьому Статуті, регулюються діючим в Україні законодавством.

Розділ XIX. ПРИПИНЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КООПЕРАТИВУ

Припинення діяльності Кооперативу відбувається шляхом його реорганізації (злиття, приєднання, поділу, виділення, перетворення) або ліквідації.

Реорганізація Кооперативу відбувається за рішенням Загальних зборів членів Кооперативу у порядку, визначеному законодавством та Статутом Кооперативу.

У разі реорганізації права та обов'язки Кооперативу переходять до його правонаступників.

Ліквідація Кооперативу проводиться за рішенням:

- ▶ Загальних зборів членів Кооперативу;
- ▶ суду.

Ліквідація Кооперативу здійснюється комісією, призначеною органом, який прийняв рішення про його ліквідацію. Цим самим органом визначається порядок діяльності ліквідаційної комісії.

Із дня призначення ліквідаційної комісії до неї переходять повноваження з управління Кооперативом.

Ліквідаційна комісія зобов'язана провести роботу, пов'язану зі стягненням дебіторської заборгованості Кооперативу і виявленням претензій кредиторів (з повідомленням останніх про ліквідацію Кооперативу), встановити порядок і строки проведення ліквідації, а також строк для пред'явлення претензій кредиторами, який не може бути меншим ніж два місяці з дня публікації інформації про ліквідацію Кооперативу.

Ліквідаційна комісія проводить ліквідацію Кооперативу у порядку, встановленому законом.

Майно Кооперативу, що залишилося після задоволення вимог кредиторів Кооперативу, здійснення виплат членам Кооперативу паїв та виплат на паї, кооперативних виплат, оплати праці, розрахунків з кооперативним об'єднанням, членом якого він є, направляється іншій неприбутковій організації відповідного виду.

Майно неподільного фонду не підлягає поділу між його членами і передається за рішенням ліквідаційної комісії іншій неприбутковій організації відповідного виду або зараховується до доходу бюджету.

Майно, передане Кооперативу у користування, повертається в натуральному виді без винагороди.

Ліквідація Кооперативу вважається завершеною, а Кооператив таким, що припинив свою діяльність, з моменту внесення запису про це до державного реєстру.

Розділ XX. ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА ДОПОВНЕНЬ

Внесення змін та доповнень до Статуту Кооперативу є компетенцією Загальних зборів членів Кооперативу.

Зміни, які внесені до Статуту Кооперативу та які вносяться до державного реєстру, підлягають державній реєстрації за тими самими правилами, що встановлені для державної реєстрації Кооперативу.

Розділ XXI. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

Визнання недійсним будь-якого положення цього Статуту не тягне за собою недійсність Статуту в цілому. Замість того положення, що втратило силу, Загальні збори членів Кооперативу, в разі необхідності, можуть прийняти нове положення, яке відповідає вимогам чинного законодавства та інтересам Кооперативу.

Відносини, що виникають під час здійснення діяльності Кооперативу та не врегульовані цим Статутом, регулюються нормами чинного законодавства України.



