

# Устав

WGLi зарегистрированного общества  
«Жилищный кооператив Лихтенберг»



**Herausgeber**

Vorstand der  
WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG  
Landsberger Allee 180 B  
10369 Berlin  
Telefon: 97 000-360  
[www.wgli.de](http://www.wgli.de)  
[info@wgli.de](mailto:info@wgli.de)

Beschlossen von der 18. ordentlichen  
Vertreterversammlung am 28. Juni 2007  
und am 19. November 2007 beim  
Registergericht eingetragen.

**Satz**

agreement werbeagentur gmbh  
[www.agreement-berlin.de](http://www.agreement-berlin.de)

**Stand**

Januar 2018

# **Устав WGLi зарегистрированного общества «Жилищный кооператив Лихтенберг»**

## **Оглавление**

<b>I.</b>	<b>Официальное наименование и местонахождение кооператива</b>	<b>05</b>
<b>II.</b>	<b>Предмет деятельности кооператива</b>	<b>05</b>
<b>III.</b>	<b>Членство</b>	<b>06</b>
<b>IV.</b>	<b>Права и обязанности членов кооператива</b>	<b>10</b>
<b>V.</b>	<b>Доли участия, активы и сумма ответственности</b>	<b>13</b>
<b>VI.</b>	<b>Органы управления кооперативом</b>	<b>15</b>
<b>VII.</b>	<b>Отчетность</b>	<b>30</b>
<b>VIII.</b>	<b>Резервные фонды, распределение прибыли и покрытие убытков</b>	<b>31</b>
<b>IX.</b>	<b>Объявления</b>	<b>32</b>
<b>X.</b>	<b>Аудит кооператива, аудиторский союз</b>	<b>33</b>
<b>XI.</b>	<b>Прекращение и ликвидация</b>	<b>34</b>

## **Устав WGLi, зарегистрированного общества «Жилищный кооператив Лихтенберг»**

### **Внесение в реестр**

Настоящий устав был принят собранием уполномоченных 26 сентября 1990 г. 27 ноября 1991 г. устав был зарегистрирован в суде, ведущем торговые реестры при Участковом суде Шарлоттенбурга, под номером 94 GnR 459 Nz. Изменения вносились 22 апреля 1991 г., 29 июня 1992 г., 30 июня 1994 г., 28 января 1997 г. и 26 июня 1997 г. (новая редакция устава зарегистрированного общества «Жилищный кооператив Лихтенберг» WGLi как ориентированного на владение собственностью кооператива). Данная новая редакция устава с ориентацией на собственность была зарегистрирована 05 августа 1997 г. в суде, ведущем торговые реестры. Изменения в нее вносились 25 июня 1998 г. и 29 июня 2000 г. Последнее изменение, посредством которого был отменен признак ориентированности на собственность, было внесено 28 июня 2007 г. и зарегистрировано в суде, ведущем торговые реестры, 19 ноября 2007 г.

# **I. Официальное наименование и местонахождение кооператива**

## **§ 1 Официальное наименование и местонахождение**

Официальным наименованием кооператива является  
WGLi

Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

(WGLi зарегистрированное общество  
«Жилищный кооператив Лихтенберг»).

Местонахождение кооператива – Берлин-Лихтенберг.

# **II. Предмет деятельности кооператива**

## **§ 2 Предмет деятельности**

- (1) Целью деятельности кооператива является поддержка членов кооператива, в первую очередь, путем обеспечения качественным и надежным жильем в соответствии с принципами социальной ответственности.
- (2) Кооператив может эксплуатировать, возводить, приобретать и обслуживать строения в любых правовых формах и формах пользования. Он может брать на себя любые задачи, относящиеся к сфере жилищного хозяйства и управления недвижимостью, градостроения и инфраструктуры. К ним относятся общие сооружения и сопутствующие объекты, магазины и помещения для коммерческих предприятий, социальные, хозяйственные и культурные объекты и услуги. Капиталовложения допустимы при условии, что они служат общепольным устремлениям кооператива.
- (3) Кооператив может выпустить для своих членов облигации на предъявителя и предоставить им право на долю в прибыли.
- (4) Допускается включение в деятельность кооператива лиц, не являющихся членами кооператива. Дела с лицами, не являющимися членами кооператива, не должны противоречить возложенной на кооператив функции поддержки в соответствии с ч. 1 и ведутся, в частности, в целях повышения рентабельности деятельности, избежания пустующих площадей и улучшения положения кооператива на рынке жилья и недвижимости.

### III. Членство

#### § 3 Члены кооператива

Членами кооператива могут стать

- a) отдельные лица и
- b) объединения по нормам торгового права, а также юридические лица по нормам частного и публичного права.

#### § 4 Получение статуса члена кооператива

- (1) Для получения статуса члена кооператива требуется обязательное заявление о вступлении в кооператив, подписанное претендентом, и разрешение со стороны кооператива. Разрешения выдает правление (§ 23 ч. 2 п. d).
- (2) До подачи претендентом заявления о вступлении ему должна быть предоставлена копия устава в действующей редакции.
- (3) Ведение списков членов кооператива является функцией правления.

#### § 5 Вступительный взнос

- (1) При вступлении уплачивается вступительный взнос в размере 110,00 евро в безналичной форме.
- (2) От уплаты вступительного взноса освобождаются
  - a) супруг или зарегистрированный спутник жизни,
  - b) наследник, продолжающий членство в кооперативе, а также
  - c) несовершеннолетние.

#### § 6 Прекращение членства

Членство в кооперативе прекращается в случае

- a) выхода,
- b) передачи активов,
- c) смерти,
- d) прекращения или истечения срока деятельности объединения по нормам торгового права, а также юридических лиц по нормам частного и публичного права,
- e) исключения.

#### § 7 Выход из кооператива

- (1) Член кооператива вправе заявить о своем выходе из кооператива к концу финансового года.
- (2) Заявление о выходе из кооператива должно быть подано за шесть месяцев до конца финансового года.
- (3) Член кооператива имеет ограниченное месячным сроком право выхода из кооператива по чрезвычайным обстоятельствам в соответствии с § 67а Закона о кооперативных товариществах в

случае, если собрание уполномоченных примет решение

- a) о существенном изменении предмета деятельности кооператива,
- b) об увеличении доли (-ей) участия,
- c) о расширении обязательного участия с несколькими долями,
- d) о расширении обязательств членов кооператива по внесению дополнительных взносов,
- e) об увеличении срока выхода из кооператива свыше двух лет,
- f) о введении или расширении обязательства по пользованию объектами и иными услугами кооператива либо по внесению натуральных выплат или оказанию услуг.

## **§ 8 Передача активов**

- (1) Член кооператива может в любое время передать свои активы другому лицу на основании письменного соглашения и тем самым выбыть из кооператива без распределения долей. Для передачи требуется разрешение правления, которое может отказать в этом только при наличии веского основания. Датой выбытия считается дата внесения в список членов кооператива.
- (2) Член кооператива вправе частично передавать свои активы без выбытия из кооператива и тем самым уменьшить свой пай, при условии, что
  - a) он не обязан по уставу или иному соглашению с кооперативом участвовать с несколькими долями либо
  - b) участие с несколькими долями не является обязательным условием получения членом кооператива услуги, предоставляемой кооперативом.Условия, изложенные в ч. 1, действуют соответствующим образом.
- (3) Если лицо, приобретающее активы, не является членом кооператива, то оно должен приобрести статус члена кооператива. Если лицо, приобретающее активы, уже является членом кооператива, то активы выбывшего или передающего свои активы члена кооператива зачисляются к его активам. Если в результате зачисления превышена сумма ранее принятых долей участия, то лицо, приобретающее активы, обязано принять одну или несколько долей участия пропорционально размеру новых активов.
- (4) Членство и номер члена кооператива, а также связанные с этим права, не передаются.

## **§ 9 Прекращение членства в случае смерти**

- (1) В случае смерти члена кооператива его членство переходит наследнику (-ам). Но оно прекращается не позднее конца финансового года, в котором имело место открытие наследства.
- (2) Участники нераздельного наследства могут делать заявления,

имеющие юридическую силу, в адрес кооператива и при реализации своих членских прав только через общего представителя. В случае открытия наследства необходимо немедленно сообщить о таком представителе в письменной форме. Продолжение членства наследником, личностные качества или поведение которого может дать кооперативу веские основания для его исключения согласно § 11 устава, исключено.

#### **§ 10 Прекращение членства в результате прекращения или истечения срока деятельности объединения по нормам торгового права, а также юридического лица по нормам частного или публичного права**

В случае прекращения или истечения срока деятельности объединения по нормам торгового права, а также юридического лица по нормам частного или публичного права, членство прекращается по окончании финансового года, в котором произошло прекращение или истечение срока деятельности. Если в результате прекращения или истечения срока деятельности наступает общее правопреемство, то общий правопреемник продолжает членство до конца финансового года.

#### **§ 11 Исключение члена кооператива**

- (1) Член кооператива может быть исключен к концу финансового года, в случае если
  - а) он умышленно или по грубой халатности совершает порчу объектов или имущества кооператива либо предпринимает попытки умышленного совершения порчи и тем самым создает угрозу для существования кооператива,
  - б) он переехал по неизвестному адресу либо о его местонахождении неизвестно более трех лет,
  - в) не имелось или больше не имеется определенных в уставе условий для принятия в кооператив (§§ 3 и 4),
  - д) отношения пользования были бессрочно прекращены кооперативом в законном порядке,
  - е) в отношении его имущества открывается процедура банкротства либо было подано заявление об открытии процедуры банкротства.
- (2) Исключение осуществляется на основании решения правления.
- (3) Исключаемому члену кооператива своевременно предоставляется возможность в установленный срок изложить свое мнение по поводу планируемого исключения.
- (4) Правление обязано немедленно сообщить исключенному члену кооператива о решении об исключении заказным письмом.
- (5) Исключенный член кооператива вправе в течение одного месяца

после получения решения об исключении опротестовать исключение, направив заказное письмо в адрес правления. Решение относительно опротестования выносит наблюдательный совет.

- (6) В процедуре разбирательства в наблюдательном совете заслушиваются участвующие стороны. Слушания и вынесение решения протоколируются. Наблюдательный совет принимает решение большинством отданных голосов. Решение должно быть обоснованным. Протокол и решение должны быть подписаны председателем и, как минимум, двумя членами кооператива. Участвующим сторонам о решении сообщается заказным письмом.
- (7) В процедуре исключения согласно § 11 ч. 1 пункту b) положения, изложенные в § 11 ч. 3 - 6, не применяются. В процедуре исключения должно быть представлено неоспоримое доказательство невозможности установить местонахождение члена кооператив в течение срока более трех лет.
- (8) Член правления может быть исключен только после того, как собрание уполномоченных примет решение об отзыве его полномочий (§ 34 пункт h).

## **§ 12 Разделение**

- (1) С выбывшим членом кооператив проводит процедуру распределения активов. Она проводится на основании утвержденного баланса за финансовый год, к концу которого член кооператива выбыл (§ 34 пункт b).
- (2) Выбывший член кооператива вправе потребовать только свои распределяемые активы, но не долю в резервных фондах и ином имуществе кооператива. Распределяемые активы рассчитываются на основании совокупных активов члена кооператива (§ 17 ч. 9). В процедуре разделения кооператив вправе отдать распределяемое имущество в зачет подлежащего уплате требованию в адрес выбывшего члена кооператива. Член кооператива отвечает своими распределяемыми активами перед кооперативом за любого рода несостоятельность, в частности в случае процедуры банкротства члена кооператива.
- (3) Уступка и передача в залог распределяемых активов третьим лицам недопустима и не имеет юридической силы по отношению к кооперативу. Член кооператива не вправе отдать распределяемые активы в зачет своей задолженности перед кооперативом.
- (4) Распределяемые активы выплачиваются выбывшему члену кооператива в течение шести месяцев после завершения финансового года, в котором имело место выбытие, но при этом выплата не производится до прекращения отношений пользования. Выплата должна быть произведена в течение шести недель после

утверждения годового финансового отчета (ч. 1). При этом выбывший член кооператива не вправе требовать выплаты до истечения шестимесячного срока с момента его выбытия из кооператива, до утверждения годового финансового отчета и до прекращения отношений пользования. Срок давности для истребования выплаты истекает через три года.

## **IV. Права и обязанности членов кооператива**

### **§ 13 Права членов кооператива**

- (1) Все члены кооператива наделены равными правами.
- (2) Члены кооператива реализуют свои права участия в делах кооператива в качестве членов кооператива путем избрания уполномоченных для собрания уполномоченных и – в случае их избрания в качестве уполномоченных – путем совместного принятия решения в составе собрания уполномоченных. Тем самым они создают условия для выполнения кооперативом своих функций.
- (3) Из функций кооператива, в частности, следует право каждого члена кооператива на
  - a) обеспечение жильем в форме пользования квартирой в кооперативе и
  - b) пользование услугами и объектами кооператива в соответствии с принятыми правилами, а также право на долевое пользование другими благами, которые кооператив предоставляет своим членам, в соответствии с нижеследующими положениями устава и принципами, установленными согласно § 28.
- (4) На основании своего членства член кооператива, прежде всего, вправе:
  - a) добровольно принимать другие доли участия (§ 17 ч. 6),
  - b) избирать уполномоченных для собрания уполномоченных и самому быть избранным,
  - c) на основании составленного в текстовой форме заявления от одной десятой членов кооператива требовать созыва собрания уполномоченных или оглашения пунктов для принятия решений на уже созванном собрании уполномоченных, при условии, что таковые относятся к компетенции собрания уполномоченных (§ 32 ч. 4),
  - d) участвовать в собрании уполномоченных, созванном в соответствии с § 32 ч. 4, и реализовывать здесь свое право на подачу заявлений и на выступление через доверенное лицо, если он относится к числу членов кооператива, по требованию которого

- было создано собрание уполномоченных (§ 32 ч. 5),
- е) на основании составленного в текстовой форме заявления от одной десятой членов кооператива требовать созыва собрания членов кооператива с целью упразднения собрания уполномоченных (§§ 32 и 33 действуют соответствующим образом),
  - ф) на основании заявления, подписанного одной десятой членов кооператива, ходатайствовать в суде о назначении или отстранении ликвидаторов (§ 44),
  - г) ознакомиться со сводным заключением по результатам аудиторской проверки,
  - h) требовать список избранных уполномоченных или избранных запасных уполномоченных,
  - i) участвовать в балансовой прибыли кооператива (§ 40),
  - ж) полностью или частично передавать активы на основании письменного соглашения другому лицу,
  - к) заявить о выходе из кооператива (§ 7),
  - л) отказаться от других принятых долей участия согласно § 18,
  - м) потребовать выплаты распределяемых активов в соответствии с § 12,
  - п) ознакомиться с протоколом решений собрания уполномоченных и требовать копии протокола, а также за свой счет получить копию хранящегося в офисе кооператива годового финансового отчета, отчета о состоянии дел и отчета наблюдательного совета,
  - о) ознакомиться со списком членов кооператива,
  - р) участвовать в (местных) форумах кооператива.

#### **§ 14 Обеспечение жильем членов кооператива**

- (1) Право пользования квартирой в кооперативе, а также пользования обслуживанием и иными услугами принадлежит, в первую очередь, членам кооператива.
- (2) Кооператив устанавливает соразмерные цены на предоставление в пользование квартир в кооперативе, позволяющие покрывать расходы и издержки, в т.ч. соответствующие проценты с собственного капитала, а также формировать достаточные резервные фонды с учетом общей рентабельности кооператива.
- (3) Данные положения не подразумевают наделения соответствующими правами требования отдельных членов.

#### **§ 15 Предоставление квартир**

- (1) Предоставление квартиры в кооперативе основано на праве члена кооператива на долгосрочное пользование.
- (2) Отношения пользования квартирой в кооперативе в период членства

в кооперативе могут быть аннулированы только при наличии условий, установленных в договоре пользования. В случае выбытия члена из кооператива право на пользование квартирой прекращается не позднее даты прекращения членства в кооперативе.

## **§ 16 Обязанности членов кооператива**

- (1) Все члены кооператива имеют равные обязанности.
- (2) Членство в кооперативе подразумевает обязанность внесения собственных средств, необходимых кооперативу для выполнения своих функций, в форме:
  - a) приобретения долей участия в соответствии с § 17 и их своевременной оплаты,
  - b) участия в убытках (§ 41),
  - c) других выплат на основании решений собрания уполномоченных после прекращения деятельности кооператива членами кооператива, которые еще не оплатили полностью свою долю участия (§ 87a Закона о кооперативных товариществах).
- (3) Члены кооператива обязаны соблюдать запреты на дискриминацию в соответствии с Общим законом о равном обращении (AGG).
- (4) Член кооператива обязан оказывать общественную помощь в целях создания и сохранения кооперативной собственности в соответствии с указаниями, принятыми собранием уполномоченных.
- (5) За пользование услугами кооператива члены кооператива вносят плату, установленную правлением в соответствии с принципами надлежащего управления хозяйством, исполняют заключенные соглашения, вносят установленный финансовый вклад.
- (6) В случае, если член кооператива временно не может исполнить свои обязательства по оплате, правление вправе по заявлению и после проверки заключить соглашения об отсрочке или рассрочке платежей.
- (7) В случае изменения места жительства новый адрес необходимо немедленно сообщить кооперативу.
- (8) При исполнении обязательств и реализации прав, в т.ч. и по заключенным договорам, необходимо должным образом учитывать интересы всех членов кооператива в целом в рамках принципа добросовестности.

## V. Доли участия, активы и сумма ответственности

### § 17 Доли участия и активы

- (1) Член кооператива участвует в кооперативе на основании обязательного письменного заявления о вступлении после приобретения долей участия. Размер доли участия составляет 160,00 евро. Доли участия оплачиваются в безналичной форме.
- (2) Каждый член кооператива обязан принять, как минимум, три доли участия и оплатить их в безналичной форме при вступлении в кооператив либо по требованию – в случае с еще не обеспеченными членами кооператива.
- (3) Каждый член кооператива, которому квартира предоставляется в качестве первого или нового обеспечения, должен внести соответствующий взнос с целью выполнения собственных обязательств путем приобретения других долей участия (обязательные доли). За каждые пять кв. м жилой площади член кооператива приобретает одну долю участия и оплачивает ее по факту принятия.
- (4) Члены кооператива, которые приобрели свои доли участия за квартиру в кооперативе до 01.07.1990 г. в соответствии с действующими на тот момент правилами в качестве членов кооператива AWG Elektrokohle, в случае обеспечения квартирой равной или меньшей площади, чем ранее используемая квартира в кооперативе, освобождаются от исполнения положения, приведенного в § 17 ч. 3, если это обременительно для них и если кооператив в течение этого времени постоянно обеспечивал их жильем. Если член кооператива добровольно приобрел другие доли участия (§ 17 ч. 6), то они зачисляются в обязательные доли.
- (5) Члены кооператива, которые в полном размере приобрели доли участия за квартиры в кооперативе в соответствии с положениями устава, действующими на момент обеспечения жильем, в случае обеспечения квартирой в товариществе большей площади, чем используемая ранее, освобождаются от исполнения положения, приведенного в § 17 ч. 3, если увеличение жилой площади связано только с добавлением учитываемой площади балкона или лоджии.
- (6) Помимо обязательных долей, члены кооператива вправе приобретать другие доли участия при условии, что предыдущие доли участия вплоть до последней недавно принятой доли полностью оплачены и правление дало разрешение на приобретение. В случае разрешения на приобретение они должны быть оплачены полностью.
- (7) Если обязательные доли не оплачены полностью, то доля в прибыли зачисляется в резервный фонд. Это же касается и любой последующей добровольно приобретенной доли участия, которая

еще не была оплачена полностью.

- (8) Количество других добровольно приобретаемых долей, которыми член кооператива может участвовать в кооперативе, не ограничено.
- (9) Суммы оплаты долей участия с прибавлением начисленных долей прибыли и за вычетом списанных долей участия в убытках составляют активы члена кооператива.
- (10) Уступка либо передача в залог активов третьим лицам недопустима и не имеет юридической силы по отношению к кооперативу. Член кооператива не вправе отдать активы в зачет своей задолженности перед кооперативом. В отношении разделяемых активов действует § 12 Устава.

### **§ 18 Отказ от долей участия**

- (1) Член кооператива вправе отказаться от своего участия с одной или несколькими долями в соответствии с § 17 ч. 3 в конце финансового года на основании письменного заявления при условии, что он не обязан участвовать несколькими долями на основании соглашения с кооперативом из-за пользования какой-либо услугой кооператива. Это же касается и отказа от других долей, добровольно принятых в соответствии с § 17 ч. 6.
- (2) При отказе от долей участия должны быть соблюдены положения § 7 ч. 2 и § 16 ч. 2.
- (3) Член кооператива, отказавшийся от отдельных долей участия, может претендовать только на часть своих активов сверх внесенных за оставшиеся доли участия платежи с прибавлением начисленных долей прибыли и за вычетом списанных долей участия в убытках. В отношении определения выплачиваемой части активов действует § 12 с соответствующими смысловыми поправками. Если оставшаяся доля участия еще не оплачена полностью (§ 17 ч. 3 – ч. 6), то подлежащая выплате часть актива принимается в зачет этого.

### **§ 19 Исключение обязанности внесения дополнительных взносов**

Члены кооператива отвечают перед кооперативом не более чем половиной своих обязательных долей (§ 17 ч. 2 и ч. 3). В случае банкротства кооператива они не обязаны вносить дополнительные взносы.

## VI. Органы управления кооперативом

### § 20 Органы управления

- (1) Органами управления кооператива являются правление, наблюдательный совет, собрание уполномоченных.
- (2) Органы управления кооперативом обязаны эффективно выстраивать расходы, возникающие в ходе осуществления деятельности, в соответствии с принципами надлежащего ведения дел.
- (3) Члены правления и наблюдательного совета при ведении дел кооператива могут осуществлять приносящую прибыль деятельность только при наличии соответствующего решения со стороны наблюдательного совета и правления.
- (4) Члены правления, а также их супруги, зарегистрированные спутники жизни и/или другие близкие лица, могут заключать сделки и правовые сделки с кооперативом только с предварительного согласия наблюдательного совета, члены наблюдательного совета, а также их супруги, зарегистрированные спутники жизни и/или другие близкие лица, могут заключать сделки и правовые сделки с кооперативом только с предварительного согласия правления и наблюдательного совета.  
Это же касается и односторонних правовых сделок, а также изменения и прекращения договоров. При этом заинтересованные лица не имеют права голоса при принятии решения.  
Кроме того, согласие наблюдательного совета требуется для промысловой и осуществляемой на внештатной основе деятельности вышеуказанным кругом лиц в той же сфере, в которой работает кооператив.
- (5) Заявления и договоры, имеющие характер правовой сделки, в контексте ч. 4 подписываются от имени кооператива правлением и председателем наблюдательного совета либо его заместителем. Заинтересованные лица не допускаются к участию в подписании.
- (6) Положения ч. 4 распространяются также на правовые сделки между кооперативом и объединениями по нормам торгового права, а также юридическими лицами по нормам частного или публичного права, в которых участвует член органов управления кооператива или его близкие, перечисленные в ч. 4, либо на которые они могут оказывать существенное влияние.

### § 21 Правление

- (1) В состав правления должно входить не менее двух лиц. Они должны быть членами кооператива и физическими лицами.

- (2) Членами правления не могут быть супруги, зарегистрированные спутники жизни и/или другие близкие лица члена правления или наблюдательного совета.
- (3) Бывшие члены наблюдательного совета не могут быть назначены в состав правления до истечения двухлетнего срока после выбытия из наблюдательного совета с момента официального освобождения от должности. § 24 ч. 7 устава сохраняет силу.
- (4) Штатные члены правления могут назначаться наблюдательным советом на срок до пяти лет, а члены правления, работающие по совместительству, – на срок до трех лет. Допускается их повторное назначение. Полномочия штатных членов правления прекращаются не позднее конца текущего календарного года в случае достижения определенного законодательством пенсионного возраста либо профессиональной непригодности. Досрочно аннулировать полномочия вправе только собрание уполномоченных (§ 34 пункт i).
- (5) Наблюдательный совет вправе временно отстранять от должности членов правления до вынесения решения собранием уполномоченных. Для вынесения решения требуется большинство в размере трех четвертей голосов членов наблюдательного совета. Собрание уполномоченных должно быть созвано в кратчайшие сроки. Временно отстраненным от должности членам правления должна быть предоставлена возможность высказаться на собрании уполномоченных.
- (6) На срок исполнения полномочий со штатными и работающими по совместительству членами правления заключаются трудовые договоры. Председатель наблюдательного совета от имени кооператива подписывает трудовые договоры с членами правления. За прекращение трудовых отношений с членом правления с соблюдением предусмотренных договором и законодательством сроков, а также за заключение соглашений о прекращении трудовых отношений отвечает наблюдательный совет в лице его председателя.

## **§ 22 Руководство и представительство кооператива**

- (1) Правление руководит кооперативом под собственную ответственность. Оно должно соблюдать только те ограничения, которые предусмотрены законодательством или уставом.
- (2) Кооператив представляет один член правления совместно с другим членом правления или совместно с доверенными лицом.
- (3) Члены правления имеют право подписи от имени кооператива, при этом они ставят свою личную подпись рядом с официальным наименованием кооператива или со ссылкой на правление. Доверенные лица, подписывая документы, указывают рядом с официальным наименованием кооператива и своей фамилией

данные о генеральной доверенности.

- (4) Если требуется сделать заявление в адрес кооператива, то достаточно сделать это в адрес члена правления или доверенного лица.
- (5) Члены правления, уполномоченные на коллективное представительство, могут уполномочить отдельных лиц из своего круга на совершение определенных сделок или определенных видов сделок. Это соответствующим образом распространяется и на членов правления, которые представляют кооператив совместно с доверенным лицом.
- (6) Правление осуществляет сделки кооператива на основании своих решений, принимаемых большинством отданных голосов. Правление считается правомочным при условии присутствия более 50 % членов правления. Протоколы решений должны быть подписаны всеми. Должны быть обеспечены полнота и доступность протоколов.
- (7) Правление принимает для себя регламент, который должен быть подписан всеми членами правления и утвержден наблюдательным советом.

## **§ 23 Обязанность действовать добросовестно, функции и обязанности правления**

- (1) При ведении дел члены правления обязаны проявлять добросовестность порядочного и честного руководителя кооператива. Они обязаны хранить в тайне конфиденциальную и секретную информацию кооператива, а именно, производственные и коммерческие тайны, которые стали им известны в процессе работы в правлении, даже после выбытия из состава правления.
- (2) В частности, правление обязано:
  - a) вести дела в соответствии с целями кооператива,
  - b) своевременно планировать и принимать кадровые, материальные и организационные меры, необходимые для надлежащего осуществления деятельности,
  - c) организовать надлежащий бухгалтерский учет в соответствии с § 37 и следующими устава,
  - d) принимать решения относительно разрешений на приобретение статуса члена или относительно участия с другими долями,
  - e) вести список членов кооператива в соответствии с требованиями Закона о кооперативных товариществах,
  - f) устранять указанные в аудиторском отчете недостатки и сообщать об этом в аудиторский союз.
- (3) Правление обязано предоставлять наблюдательному совету своевременный и подробный отчет о планируемой коммерческой политике и других основополагающих вопросах хозяйственного

планирования (в частности, финансового, инвестиционного и кадрового планирования).

Правление обязано предоставлять наблюдательному совету годовой финансовый отчет и отчет о состоянии дел сразу же после составления. При этом должен соблюдаться § 25 ч. 3.

- (4) Члены правления, не выполнившие свои обязанности, становятся солидарными должниками по отношению к кооперативу в целях возмещения причиненного ущерба. Они обязаны доказать, что проявляли добросовестность порядочного и честного руководителя кооператива.
- (5) Обязанность возмещения кооперативу причиненного ущерба не наступает в случае, если совершенное действие основано на законном решении собрания уполномоченных. Но при этом обязанность возмещения причиненного ущерба не исключается на основании того факта, что наблюдательный совет санкционировал это действие.

#### **§ 24 Наблюдательный совет**

- (1) В состав наблюдательного совета входят минимум девять и максимум двенадцать членов. Все члены наблюдательного совета лично должны быть членами кооператива. Допускается избрание и переизбрание только лиц не старше 73 лет.
- (2) Члены наблюдательного совета не могут быть одновременно членами правления или постоянными представителями членов правления. Кроме того, как члены наблюдательного совета они не вправе иметь трудовые отношения с кооперативом. Членами наблюдательного совета не могут быть супруги, зарегистрированные спутники жизни, а также близкие лица члена правления или наблюдательного совета либо сотрудника кооператива.
- (3) Бывшие члены правления могут быть назначены в состав наблюдательного совета только через два года после выбытия из правления с момента официального освобождения от должности.
- (4) Члены наблюдательного совета избираются собранием уполномоченных сроком на три года. Срок полномочий завершается с окончанием собрания уполномоченных, принявшего решение об освобождении от должности на второй финансовый год после избрания. При этом финансовый год, в котором член наблюдательного совета был избран, не учитывается. Недостаток членов наблюдательного совета вследствие выбытия одного из них компенсируется избранием нового члена. Допускается переизбрание выбывших членов.
- (5) В случае досрочного выбытия членов во время срока полномочий наблюдательный совет сохраняется до ближайшего очередного

собрания уполномоченных в составе оставшихся членов.

Дополнительные выборы на внеочередном собрании уполномоченных требуются лишь в том случае, когда количество членов наблюдательного совета становится менее пяти (менее половины).

- (6) Члены наблюдательного совета, которые в течение длительного времени лишены возможности участвовать в работе совета, должны быть сняты с должности собранием уполномоченных и заменены путем избрания нового члена.
- (7) Наблюдательный совет вправе назначать отдельных членов совета в качестве представителей членов правления, которые лишены возможности участвовать в работе правления, на заранее установленный ограниченный срок. В этот период и до официального освобождения от должности они не вправе осуществлять свою деятельность в качестве члена наблюдательного совета по причине работы в правлении.
- (8) Наблюдательный совет избирает из числа своих членов председателя, секретаря и их заместителей. Это касается и случая, когда его состав в результате избрания не изменился.
- (9) Члены наблюдательного совета работают во внештатном порядке. Им полагается соответствующее вознаграждение. Кроме того, допускается компенсация наличных издержек, в т.ч. возмещение командировочных расходов, в связи с осуществлением деятельности в наблюдательном совете.
- (10) Наблюдательный совет принимает собственный регламент.

## **§ 25 Функции и обязанности наблюдательного совета**

- (1) Наблюдательный совет обязан поддерживать, консультировать и контролировать правление в ведении дел кооператива. Права и обязанности наблюдательного совета ограничиваются законодательством и Уставом.
- (2) Наблюдательный совет представляет кооператив в отношениях с членами правления в судебном и во внесудебном порядке. Решение о ведении процессов против членов правления принимается собранием уполномоченных.
- (3) Наблюдательный совет вправе в любое время потребовать от правления справочную информацию о положении дел в кооперативе и в этих целях ознакомиться с бухгалтерской и иной документацией кооператива, а также с состоянием кассы кооператива и наличием ценных бумаг и товаров, и провести соответствующую проверку. Один член наблюдательного совета может потребовать предоставления справочной информации только всему наблюдательному совету. Каждый член наблюдательного совета вправе и обязан ознакомиться

с материалами, предоставляемыми правлением. Каждый член наблюдательного совета вправе и обязан ознакомиться с содержанием аудиторского отчета.

- (4) Наблюдательный совет обязан проверять годовой финансовый отчет, отчет о состоянии дел и предложения правления по распределению годового профицита или покрытию годового дефицита и предоставлять отчет об этом собранию уполномоченных до утверждения годового финансового отчета.
- (5) Наблюдательный совет вправе формировать из числа своих членов комиссии, в частности, для подготовки своих переговоров и решений или для контроля их проведения/осуществления.
- (6) Члены наблюдательного совета и его комиссий не вправе передавать свои обязанности другим лицам. Наблюдательный совет вправе обращаться к помощи сторонних специалистов в целях исполнения своей обязанности контроля.
- (7) Решения наблюдательного совета приводятся в исполнение председателем.

## **§ 26 Обязанность наблюдательного совета действовать добросовестно**

При осуществлении своей деятельности члены наблюдательного совета обязаны проявлять добросовестность порядочного и честного члена наблюдательного совета кооператива. Они обязаны хранить в тайне конфиденциальную и секретную информацию кооператива, а также его членов и третьих лиц, которая стала им известна в процессе деятельности в наблюдательном совете. Данное положение действительно также в случае их выбытия из наблюдательного совета. В остальном, согласно § 41 Закона о кооперативных товариществах в отношении обязанности действовать добросовестно и ответственности членов наблюдательного совета действует § 34 Закона о кооперативных товариществах с соответствующими смысловыми поправками.

## **§ 27 Совещания наблюдательного совета**

- (1) При необходимости наблюдательный совет проводит совещания. Совет собирается на совещания четыре раза за календарный год. Совещаниями наблюдательного совета считаются также совместные совещания наблюдательного совета и правления согласно § 29. Совещания созывает и проводит председатель наблюдательного совета. В регламенте определены более точные положения.
- (2) Как правило, наблюдательный совет должен приглашать правление на свои совещания. Правление участвует в совещаниях без права голоса.

- (3) Председатель наблюдательного совета должен немедленно собрать наблюдательный совет, если этого требует одна треть членов наблюдательного совета или правления с указанием цели и причин.
- (4) Наблюдательный совет считается правомочным при условии участия в совещании и присутствия на принятии решения более половины членов совета. Совет принимает свои решения большинством отданных голосов, а в случае равенства голосов заявление считается отклоненным.
- (5) Допускается принятие наблюдательным советом решений в письменной форме (например, по электронной почте, по факсу или по почте), а также в циркулярном порядке.
- (6) Решения должны быть запротоколированы, протоколы подписываются председателем и секретарем. Должны быть обеспечены полнота и доступность протокола.
- (7) Решения наблюдательного совета представляет председатель. Он контролирует их реализацию.

## **§ 28 Темы совместных совещаний наблюдательного совета и правления**

По итогам совместных совещаний наблюдательный совет и правление путем раздельного голосования принимают решения по следующим вопросам:

- a) составление программы строительства и графика ее реализации,
- b) принципы предоставления квартир в кооперативе и пользования объектами кооператива,
- c) принципы оказания самопомощи,
- d) принципы строительства квартир для длительного пользования членами кооператива, реализации мер по реконструкции и развитию и управления чужими квартирами,
- e) принципы предоставления займов,
- f) принципы эксплуатации квартир,
- g) выдача генеральной доверенности и трудовые договоры с доверенными лицами,
- h) коллективные договоры,
- i) меры, принимаемые по результатам отчета о проведенном обязательном аудите,
- j) зачисление средств в резервный фонд профицита или изъятие средств из этого фонда при составлении годового финансового отчета, а также предложение по распределению годового профицита или покрытию годового дефицита (§ 34 пункты b), c) и d),
- k) подготовка всех материалов, предъявляемых собранию уполномоченных,

- l) назначение членов избирательной комиссии, работающей на общественных началах,
- m) общая сумма оплаты за заседания членам избирательной комиссии,
- n) формирование избирательных округов, а также положения об избирательной процедуре на выборах уполномоченных в собрание уполномоченных, назначение места и времени проведения выборов, если выборы проходят путем голосования в помещении для выборов (выборы с урнами) и установление сроков проведения выборов, если выборы проходят путем заочного голосования,
- o) выплата кооперативного дивиденда,
- p) принципы инвестирования собственных средств и принятия привлеченных средств,
- q) принципы отчуждения квартир, застроенных и незастроенных земельных участков,
- r) принципы сделок с лицами, не являющимися членами кооператива,
- s) капиталовложения,
- t) принципы выпуска облигаций на предъявителя,
- u) принципы предоставления прав на долю прибыли.

## **§ 29 Совместные совещания наблюдательного совета и правления**

- (1) Совместные совещания наблюдательного совета и правления проводятся регулярно четыре раза за календарный год. Совещания созывает и проводит председатель наблюдательного совета, как правило, по предложению правления. По требованию аудиторского союза созывается совместное совещание наблюдательного совета и правления.
- (2) Для правомочности совместных совещаний требуется, чтобы каждый из органов управления был правомочен сам по себе. Каждый орган управления выносит решение отдельно от других. Заявления, о принятии которых не будет вынесено решение каждым из двух органов управления в надлежащем порядке, считаются отклоненными. Решения относительно предложений по составлению и изменению Положения о выборах должны приниматься правлением единогласно. Это же касается выдачи генеральной доверенности и трудовых договоров с доверенными лицами.
- (3) Решения, принимаемые на совместных совещаниях, должны быть запротоколированы секретарем наблюдательного совета, протоколы подписываются председателем, секретарем и одним членом правления. Должны быть обеспечены полнота и доступность протоколов.

### **§ 30 Выбор и состав собрания уполномоченных и статус уполномоченных**

- (1) В состав собрания уполномоченных входит не менее 50 уполномоченных, избранных членами кооператива. Все уполномоченные лично должны быть членами кооператива. Они не должны входить в состав правления или наблюдательного совета и не могут быть представлены доверенным лицом.
- (2) Уполномоченные избираются на общих, прямых, равных и тайных выборах. На каждые 150 членов избирается один уполномоченный. На остальных членов приходится еще один уполномоченный. Количество избираемых запасных уполномоченных не должно превышать количества самих уполномоченных. Если количество членов уменьшается настолько, что уже невозможно достичь минимального числа в 50 уполномоченных при применении ключевого показателя в 150, то вместо показателя 150 используется следующее меньшее делимое на десять число, позволяющее в итоге получить 50 представителей. Допускается заочное голосование.
- (3) Более подробные положения об избирательной процедуре, в т.ч. определение результатов выбора, приводятся в Положении о выборах.
- (4) Выборы проходят в избирательных округах, которые определяются на основании решения наблюдательного совета и правления и изменяются только на основании нового решения. Выборы готовит, проводит и оценивает избирательная комиссия, работающая во внештатном порядке. Ее состав регламентируется Положением о выборах. За работу избирательной комиссии может быть предусмотрена общая сумма оплаты за заседания, размер которой устанавливается наблюдательным советом и правлением на совместном заседании.
- (5) Срок полномочий уполномоченных лиц начинается с момента признания выборов, но не ранее истечения срока полномочий прежнего уполномоченного лица. Срок полномочий запасного уполномоченного начинается по факту отсутствия основного уполномоченного. Срок полномочий уполномоченного лица прекращается с окончанием собрания уполномоченных, на котором принимается решение об освобождении членов правления и наблюдательного совета на четвертый финансовый год с момента их назначения. Финансовый год, в который начинается срок полномочий, при этом не учитывается. Срок полномочий запасного уполномоченного завершается по истечению первоначального срока полномочий того уполномоченного лица, на место которого он встал по факту отсутствия.
- (6) Избрание нового уполномоченного или запасного уполномоченного должно быть проведено не позднее собрания уполномоченных, на

котором принимается решение об освобождении членов правления и наблюдательного совета на четвертый финансовый год с момента начала срока полномочий уполномоченных лиц.

- (7) На выборах любого избираемого уполномоченного каждый член кооператива имеет один голос.
- (8) Член кооператива или его законный представитель вправе оформить доверенность на реализацию права голоса в письменном виде. Одно доверенное лицо не может представлять более двух членов кооператива. Доверенными лицами могут быть только члены кооператива или супруги, зарегистрированные спутники жизни, родители или совершеннолетние дети члена кооператива. Предоставление доверенности лицам, предлагающим свои профессиональные услуги по реализации права голоса, исключено.
- (9) Недееспособные и ограниченно дееспособные лица, а также юридические лица, реализуют свое право выбора через своих законных представителей, объединения – через участника, наделенного представительскими полномочиями. Несколько наследников умершего члена кооператива могут реализовать свое право выбора только через общего представителя.
- (10) Быть избранными в качестве уполномоченного или запасного уполномоченного могут только физические лица, являющиеся полностью дееспособными. Если член кооператива является юридическим лицом по нормам частного или публичного права либо объединением по нормам торгового права, то в качестве уполномоченных могут быть избраны физические лица, наделенные полномочиями их законных представителей.
- (11) Срок полномочий уполномоченного лица прекращается досрочно, если уполномоченный слагает с себя полномочия, становится недееспособным или выбывает из кооператива. В случае досрочного прекращения срока полномочий уполномоченного лица на место выбывшего уполномоченного заступает запасной уполномоченный. Положением о выборах может быть предусмотрено, что замещение наступает даже в том случае, когда избранный уполномоченный выбывает еще до признания выборов.
- (12) Новые выборы в собрание уполномоченных должны быть проведены немедленно, что не соответствует ч. 6, в случае, если количество уполномоченных с учетом запасных уполномоченных, заступивших на место отсутствующих уполномоченных, опускается ниже предусмотренного законодательством минимального количества (ч. 1 предложение 1).
- (13) Список с фамилиями и адресами избранных уполномоченных и запасных уполномоченных должен быть выложен в офисе кооператива для членов кооператива в целях ознакомления, как

минимум, в течение двух недель. Информация о предоставлении списков для ознакомления должна быть опубликована в ежедневной газете Berliner Zeitung или аналогичной региональной ежедневной газете и распространена с помощью средств информации самого кооператива. Срок предоставления списков для ознакомления начинается с момента публикации объявления в ежедневной газете.

- (14) Каждому члену кооператива по требованию должна быть немедленно выдана копия списка, информация об этом должна быть указана в объявлении о предоставлении списков для ознакомления.

### **§ 31 Собрание уполномоченных**

- (1) Очередное собрание уполномоченных проводится ежегодно не позднее 30.06.
- (2) Правление обязано предоставить на очередном собрании уполномоченных годовой финансовый отчет (баланс, счет прибылей и убытков и приложение), а также отчет о состоянии дел наряду с отчетом наблюдательного совета.
- (3) Наблюдательный совет и правление должны отчитаться перед собранием уполномоченных о своей деятельности.
- (4) Внеочередные собрания уполномоченных, кроме случаев, предусмотренных Законом о кооперативных товариществах и настоящим Уставом, созываются тогда, когда это необходимо в интересах кооператива. В частности, это может иметь место в случае, когда аудиторский союз считает необходимым созыв собрания для обсуждения результатов аудиторской проверки и анализа положения дел в кооперативе.
- (5) Члены правления и наблюдательного совета участвуют в собрании уполномоченных без права голоса.
- (6) Собрание уполномоченных может принять собственный регламент.

### **§ 32 Созыв собрания уполномоченных**

- (1) Собрание уполномоченных, как правило, созывает председатель наблюдательного совета. Но это не затрагивает предусмотренное законодательством право правления на созыв собрания уполномоченных.
- (2) Приглашение на собрание уполномоченных оформляется в виде письменного извещения в адрес уполномоченных с указанием вопросов повестки дня собрания. Приглашение отправляется председателем наблюдательного совета или правления, если последнее созывает собрание уполномоченных. Между датой собрания уполномоченных и датой получения письменного приглашения должен быть интервал не менее двух недель.
- (3) Повестка дня собрания уполномоченных должна быть сообщена

- всем членам кооператива за две недели до даты собрания путем публикации с помощью средств информации самого кооператива.
- (4) Собрание уполномоченных созывается немедленно в случае, если этого требует одна десятая часть членов кооператива или одна третья часть уполномоченных на основании составленного в текстовой форме заявления с указанием цели и причин. Если одна десятая часть членов кооператива или одна третья часть уполномоченных требует аналогичным образом принятие решений по определенным вопросам, не относящимся к компетенции собрания уполномоченных, то они должны быть включены в повестку дня.
  - (5) Члены кооператива, по требованию которых согласно ч. 4 созывается собрание уполномоченных либо которые потребовали принятия решений по определенным вопросам на собрании уполномоченных, могут участвовать в данных собраниях. Участвующие члены кооператива реализуют свое право на выступление и на подачу заявлений на собрании уполномоченных через доверенное лицо, которое выбирается из их числа.
  - (6) Разрешено принимать решения только по вопросам, включенным в повестку дня. Дополнительно могут приниматься ходатайства о вынесении решений при условии, что рассматриваемые вопросы входят в компетенцию собрания уполномоченных.
  - (7) Вопросы повестки дня должны быть своевременно оглашены собранию уполномоченных посредством письменного извещения в адрес уполномоченных. Между датой собрания уполномоченных и датой получения письменного извещения должен быть интервал не менее одной недели. Это же касается заявлений правления или наблюдательного совета. Заявления о ведении собрания уполномоченных, а также заявление о созыве внеочередного собрания уполномоченных, сделанное на текущем собрании уполномоченных, не требуют предварительного оглашения.

### **§ 33 Ведение собрания уполномоченных и принятие решений**

- (1) Собрание уполномоченных ведет председатель наблюдательного совета, а в случае невозможности его присутствия – заместитель председателя. В случае невозможности присутствия обоих собрание ведет член правления. Председатель собрания назначает секретаря, а также ответственных за подсчет голосов.
- (2) На голосовании участники по усмотрению председателя собрания поднимают руку или встают. По заявлению собрание уполномоченных простым большинством может принять решение о проведении тайного голосования с помощью бюллетеней.
- (3) На собрании уполномоченных каждый уполномоченный имеет один

- голос, который запрещено передавать.
- (4) Члены правления и наблюдательного совета участвуют в собрании уполномоченных без права голоса.
- (5) При определении соотношения голосов подсчитываются только отданные голоса. Воздержавшиеся и недействительные голоса не учитываются. В случае равенства голосов заявление считается отклоненным, кроме случаев, предусмотренных положениями об избрании в наблюдательный совет согласно ч. 6.
- (6) Избрание в наблюдательный совет проводится на основе предложений о выдвижении отдельных кандидатов, которые вносятся на собрании уполномоченных. Выдвижение кандидатов списками не допускается. В случае проведения избрания с помощью бюллетеней для голосования избиратель отмечает на своем бюллетене кандидатов, которых он хочет избрать. При этом за каждого кандидата можно отдать только один голос. Каждый избиратель имеет максимум столько голосов, сколько членов наблюдательного совета должно быть избрано. Избранными по количеству отданных голосов считаются кандидаты, набравшие более половины действительных отданных голосов.
- В случае проведения избрания без бюллетеней для голосования голосование по избираемым кандидатурам проводится в индивидуальном порядке.
- Если кандидаты в первом туре голосования не набирают более половины отданных голосов, то на втором туре избранными считаются кандидаты, набравшие большинство голосов. В случае равенства голосов решение принимается путем жеребьевки, которую проводит председатель собрания.
- Избранный должен немедленно заявить о том, принимает ли он избрание.
- (7) Принимаемые решения собрания уполномоченных протоколируются. В протоколе должны быть указаны место и дата проведения собрания, фамилия представителя собрания, а также форма и результаты голосования и подтверждение факта принятия решения. При избрании указываются фамилии выдвинутых кандидатов и количество отданных за них голосов. Сохранение бюллетеней для голосования не требуется. Протокол должен быть подписан председателем собрания и присутствующими членами правления. Документация, касающаяся созыва собрания, прилагается к протоколу. Каждый член кооператива вправе ознакомиться с протоколом и по требованию немедленно получить копию протокола. Протокол должен храниться в кооперативе.
- (8) В случае внесения изменений в Устав, которые касаются
- увеличения доли участия,

- введения или расширения обязательного участия с несколькими долями,
- введения или расширения обязательств членов по внесению дополнительных взносов,
- увеличения срока выхода из кооператива более чем до шести лет либо
- обстоятельств, изложенных в § 16 ч. 3 Закона о кооперативных товариществах,

то к протоколу дополнительно прилагается список явившихся уполномоченных с указанием количества голосов.

### **§ 34 Компетенция собрания уполномоченных**

- (1) В компетенцию собрания уполномоченных входит принятие решений
- a) о внесении изменений в Устав,
  - b) об утверждении годового финансового отчета (баланс, счет прибылей и убытков и приложение),
  - c) о распределении балансовой прибыли,
  - d) о покрытии балансовых убытков,
  - e) об использовании средств из обязательных резервных фондов в целях покрытия убытков,
  - f) об освобождении наблюдательного совета и правления,
  - g) об избрании членов наблюдательного совета,
  - h) об отзыве полномочий членов правления,
  - i) об исключении членов правления и наблюдательного совета из кооператива,
  - j) об утверждении положений об общественной помощи,
  - k) о ведении процессов против действующих и выбывших членов правления и наблюдательного совета в связи с их должностями в руководящих органах,
  - l) о реорганизации кооператива путем слияния, разделения, передачи имущества или смены формы,
  - m) о прекращении деятельности кооператива и выборе ликвидаторов,
  - n) об обязанности членов кооператива внести дополнительную плату для покрытия дефицита согласно § 19,
  - o) об утверждении Положения о выборах для избрания уполномоченных в собрание уполномоченных либо о внесении в него изменений (§ 43а ч. 4 Закона о кооперативных товариществах),
  - p) по иным вопросам, для которых законодательством предусмотрено принятие решения собранием уполномоченных,
  - q) об ограничениях, необходимых в соответствии с § 49 Закона о кооперативных товариществах,
  - r) о выпуске облигаций на предъявителя,

- s) о предоставлении прав на долю прибыли,
  - t) о формировании арбитражной и примирительной комиссии либо арбитражного органа.
- (2) Собрание уполномоченных проводит совещания по поводу
- a) отчета правления о состоянии дел,
  - b) отчета наблюдательного совета,
  - c) отчета о проведенном обязательном аудите согласно § 59 Закона о кооперативных товариществах.

### **§ 35 Обязательное большинство**

- (1) Решения собрания уполномоченных принимаются большинством отданных голосов, если законодательством или Уставом не предусмотрено иное большинство или иные требования.
- (2) Решения собрания уполномоченных
- a) о внесении изменений в устав,
  - b) о реорганизации кооператива путем слияния, разделения, передачи имущества или смены формы,
  - c) об отзыве полномочий членов правления,
  - d) о прекращении деятельности кооператива
- требуют квалифицированного большинства, составляющего три четвертых отданных голосов.
- (3) Решения о прекращении согласно ч. 2 пункту d) могут приниматься только при условии присутствия не менее половины всех уполномоченных. Если этого не произойдет, то с соблюдением срока приглашения не ранее чем через две и не позже чем через четыре недели повторно созывается собрание уполномоченных, которое вправе принимать соответствующие решения большинством, составляющим три четверти отданных голосов, вне зависимости от количества присутствующих уполномоченных. Информация об это должна быть указана в приглашении.
- (4) Решения, на основании которых вводится или расширяется обязанность членов кооператива по пользованию объектами и иными услугами кооператива либо по внесению натуральных выплат или оказанию услуг, требуют большинства, составляющего не менее девяти десятых отданных голосов.
- (5) В случае созыва собрания членов кооператива с целью упразднения собрания уполномоченных решения об упразднении собрания уполномоченных могут приниматься только при условии, что присутствует либо представлено не менее трех десятых всех членов.

### **§ 36 Право на получение информации**

- (1) Каждому уполномоченному по требованию на собрании уполномоченных должна быть предоставлена справочная

информация о делах кооператива, если это требуется для объективной оценки вопроса повестки дня. Предоставляемая информация должна соответствовать принципам добросовестной и достоверной отчетности.

- (2) В предоставлении информации может быть отказано в случае, если
  - a) в соответствии с рациональной коммерческой оценкой она способна причинить кооперативу немалый ущерб,
  - b) предоставление данной информации может быть наказуемым либо нарушать установленное законодательством, Уставом или договором требование о конфиденциальности,
  - c) требование о предоставлении информации касается личных или деловых обстоятельств третьего лица,
  - d) речь идет о соглашениях в рамках трудового права с членами правления или сотрудниками кооператива,
  - e) зачитывание документов может привести к тому, что собрание уполномоченных недопустимым образом затянется.
- (3) Если уполномоченному отказано в предоставлении информации, то он может потребовать внесения своего вопроса и причин отказа в предоставлении информации в протокол.

## **VII. Отчетность**

### **§ 37 Финансовый год и составления годового финансового отчета**

- (1) Финансовым годом считается календарный год.
- (2) Правление обязано обеспечить, чтобы бухгалтерский учет и хозяйственная организация гарантировали выполнение функций кооператива. Должны соблюдаться указания аудиторского союза.
- (3) По истечению финансового года правление обязано составить годовой финансовый отчет (баланс, счет прибылей и убытков и приложение). Годовой финансовый отчет должен соответствовать требованиям законодательства относительно оценки, а также требованиям законодательства относительно расшифровки баланса и счета прибылей и убытков. Необходимо использовать установленные бланки.
- (4) Вместе с годовым финансовым отчетом правление обязано составить отчет о состоянии дел. В отчете о состоянии дел ход дел и состояние кооператива должны быть отражены таким образом, чтобы можно было составить представление, соответствующее реальности.
- (5) Годовой финансовый отчет и отчет о состоянии дел вместе с предложением по распределению годового профицита или балансовой прибыли либо по покрытию годового дефицита либо

балансовых убытков сразу же после их составления предоставляются наблюдательному совету на проверку и затем вместе с отчетом наблюдательного совета направляются каждому уполномоченному не позднее, чем за две недели до проведения собрания уполномоченных.

### **§ 38 Подготовка принятия решения, касающихся годового финансового отчета**

Годовой финансовый отчет (баланс, счет прибылей и убытков и приложение), проверенный наблюдательным советом, и отчет правления о состоянии дел вместе с отчетом наблюдательного совета должны быть выложены в офисе кооператива для членов кооператива в целях ознакомления не позднее чем за одну неделю до проведения собрания уполномоченных либо иным образом представлены членам кооператива.

## **VIII. Резервные фонды, распределение прибыли и покрытие убытков**

### **§ 39 Резервные фонды**

- (1) Должен быть сформирован обязательный резервный фонд. Он предназначен исключительно для покрытия убытков по итогам годового финансового отчета.
- (2) В обязательный резервный фонд необходимо отчислять не менее десяти процентов годового профицита за вычетом переноса убытков на счет будущего периода, пока размер обязательного резервного фонда не достигнет 50 % от общей суммы указанных в годовом балансе активов. Обязательный резервный фонд формируется при составлении годового финансового отчета.
- (3) Кроме того, при составлении годового финансового отчета формируются другие резервные фонды профицита.

### **§ 40 Распределение прибыли**

- (1) Балансовая прибыль может распределяться между членами в виде доли в прибыли, она может использоваться в целях формирования других резервных фондов профицита либо переносится на счет будущего периода. Доля в прибыли измеряется таким образом, чтобы кооператив мог на долговременной основе выполнять своим функции в рамках цели оказания поддержки.
- (2) Доли в прибыли не должна превышать четырех процента от размера активов. Иные материальные преимущества, которые не считаются

соразмерной платой за особые оплачиваемые заслуги, членам кооператива не положены.

- (3) Распределение долей прибыли осуществляется пропорционально активам в начале финансового года, для которого составлен годовой финансовый отчет. Доли в прибыли подлежат выплате в течение шести недель от даты проведения собрания уполномоченных.
- (4) Выплачиваемые доли в прибыли переводятся на личные счета членов кооператива.
- (5) Если доля участия не оплачена полностью, то доля в прибыли не выплачивается, а зачисляется в обязательный резервный фонд. Это же касается и случаев уменьшения активов в целях покрытия убытков.

#### **§ 41 Покрытие убытков**

При годовом дефиците или балансовых убытках собрание уполномоченных обязано принять решение о покрытии убытков, в частности, о том, в каком объеме должны быть устранены убытки посредством уменьшения активов или привлечения средств из обязательных резервных фондов. В случае привлечения средств из обязательных резервных фондов доля в убытках рассчитывается не по имеющимся активам, а пропорционально предусмотренным Уставом обязательным платежам на начало финансового года, для которого составлен годовой финансовый отчет, даже если по ним еще имеется задолженность.

## **IX. Объявления**

#### **§ 42 Объявления**

- (1) Объявления публикуются с указанием официального наименования кооператива, они подписываются в соответствии с § 22 ч. 2 и ч. 3. Объявления наблюдательного совета подписываются со ссылкой на наблюдательный совет председателем, а в случае отсутствия у него такой возможности – заместителем председателя.
- (2) Объявления, подлежащие публикации в официальном издании в соответствии с законодательством или Уставом, публикуются в печатном органе головного отраслевого объединения Die Wohnungswirtschaft. Бухгалтерские документы, подлежащие обязательному обнародованию, публикуются в электронной версии Федерального вестника. При этом должен соблюдаться § 339 Торгового кодекса ФРГ.

## **Х. Аудит кооператива, аудиторский союз**

### **§ 43 Аудит**

- (1) Для проверки экономического положения и надлежащего ведения дел за каждый финансовый год должен проводиться аудит хозяйственных организаций, имущественного положения и ведения дел в кооперативе в соответствии с положениями Закона о кооперативных товариществах и других законов. В рамках аудита проверяется годовой финансовый отчет с учетом бухгалтерского учета и отчета о состоянии дел, а также ведения списка членов кооператива.
- (2) Аудит кооператива проводит аудиторский союз, к которому относится кооператив. Кооператив является членом зарегистрированного общества «Союз берлинско-бранденбургских жилищных предприятий» (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.).
- (3) Кроме того, по заявлению кооператива аудиторский союз может проводить спецпроверки.
- (4) Правление кооператива обязано тщательно подготовиться к аудиту. Оно обязано предоставить аудиторам все документы и запрашиваемые пояснения, необходимые для проведения аудита.
- (5) Правление кооператива обязано немедленно предоставить аудиторскому союзу годовой финансовый отчет, утвержденный собранием уполномоченных, и отчет о состоянии дел с замечаниями наблюдательного совета, а также отчет наблюдательного совета.
- (6) По результатам аудиторской проверки наблюдательный совет и правление обязаны принять меры на совместном совещании сразу же после получения аудиторского отчета. Аудиторский союз вправе участвовать в заседании. Органы управления кооперативом обязаны отреагировать на претензии и требования аудиторского союза.
- (7) Аудиторский союз вправе участвовать в собраниях уполномоченных кооператива и в любое время взять слово. Следовательно, его необходимо своевременно приглашать на все собрания уполномоченных.

## **XI. Прекращение и ликвидация**

### **§ 44 Прекращение**

- (1) Кооператив прекращает деятельность
  - a) на основании решения собрания уполномоченных,
  - b) на основании открытия процедуры банкротства,
  - c) на основании решения суда в случае, если число членов кооператива составляет менее трех,
  - d) в иных случаях, предусмотренных Законом о кооперативных товариществах.
- (2) Ликвидация регламентируется положениями Закона о кооперативных товариществах.



