

# ЗАКОН

## ЗА ЖИЛИЩНОСТРОИТЕЛНИТЕ КООПЕРАЦИИ

Обнародван, ДВ, бр. 55 от 14 юли 1978 г., изм., бр. 102 от 29 декември 1981 г., бр. 45 от 8 юни 1984 г., бр. 75 от 30 септември 1988 г., бр. 46 от 16 юни 1989 г., бр. 21 от 13 март 1990 г., бр. 60 от 24 юли 1992 г., бр. 104 от 6 декември 1996 г., в сила от 7 януари 1997 г., бр. 117 от 10 декември 1997 г., в сила от 1 януари 1998 г., бр. 59 от 26 май 1998 г.

### Глава първа

#### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) Жилищностроителна кооперация се образува за снабдяване на членовете ѝ със собствени жилища, гаражи и ателиета чрез организиране на строителна дейност.

(2) Съобразно утвърдения застроителен план в сграда на жилищностроителна кооперация освен жилища, гаражи, ателиета могат да се изграждат и помещения, предназначени за стопански, административни и други обществени нужди.

Чл. 2. Организирането на гражданите в жилищностроителни кооперации е доброволно.

Чл. 3. Жилищностроителните кооперации се подпомагат от държавата.

Чл. 4. (1) (Изм. - ДВ, бр. 60 от 1992 г.) Общинските съвети подпомагат жилищностроителните кооперации като:

1. определят ежегодно терените за кооперативно жилищно строителство, които обявяват на видно място до края на предходната година;

2. (изм. - ДВ, бр. 60 от 1992 г.) отстъпват на жилищностроителните кооперации право на строеж върху държавна или общинска земя по ред, определен от Министерския съвет.

(Точки 3 и 4 отм. - ДВ, бр. 60 от 1992 г.)

(2) Ведомствата и организациите оказват съдействие на жилищностроителните кооперации, образувани от техни работници и служители. Те могат да предоставят ведомствени жилища за временно настаняване на правоимащите обитатели на сградата, която подлежи на опразване във връзка със строежа.

Чл. 5. Жилищностроителната кооперация е юридическо лице.

### Глава втора

## УЧРЕДЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНОСТРОИТЕЛНА КООПЕРАЦИЯ

Чл. 6. (1) Жилищностроителна кооперация се образува за изграждане най-малко на шест самостоятелни имота. За учредяването ѝ са необходими най-малко шест члена.

(2) Жилищностроителна кооперация се образува на учредително събрание, което взема решение за учредяването ѝ, приема устава и избира управителен и контролен съвет.

(3) Протоколът на учредителното събрание се подписва от всички учредители.

(4) Уставът на жилищностроителната кооперация трябва да бъде съобразен с разпоредбите на този закон и да съдържа:

1. наименованието и седалището на жилищностроителната кооперация;
2. състава на управителния и контролния съвет, техните права и задължения, времетраенето на мандата им и начина за вземане на решения от тях;

3. начина за внасяне на дължимите от кооператорите суми и последиците от невнасянето им;

4. реда и условията за полагане на личен труд от кооператорите и техните семейства;

5. начините за уведомяване на кооператорите за взетите решения от органите на жилищностроителната кооперация;

6. причините, поради които може да бъде прекратена жилищностроителната кооперация преди завършването на строежа.

(5) Уставът на жилищностроителната кооперация може да съдържа и други разпоредби, доколкото те не противоречат на закона.

Чл. 7. (Отм. - ДВ, бр. 21 от 1990 г.)

Чл. 8. (1) (Изм. - ДВ, бр. 46 от 1989 г.) Жилищностроителната кооперация се счита учредена, след като бъде регистрирана в окръжния съд по седалището ѝ. Молбата за регистрация се подава от управителния съвет. Към нея се прилагат:

1. препис от протокола на учредителното събрание;
2. препис от приетия устав на жилищностроителната кооперация;
3. документ от народния съвет, че решението за учредяване на жилищностроителната кооперация и членовете ѝ са утвърдени по реда на чл. 7;

4. свидетелство за съдимост на членовете на управителния и контролния съвет.

(2) При регистрацията се отбелязват: наименованието и седалището на жилищностроителната кооперация, имената и адресите на председателя, секретаря и на другите членове на управителния и контролния съвет и от кого тя се представлява.

(3) При промени на данните по предходната алинея и на устава, както и при прекратяване на жилищностроителната кооперация управителният съвет е длъжен в седемдневен срок да поиска регистрирането им. Промените в устава влизат в сила след регистрацията.

## Г л а в а т р е т а

### ЧЛЕНОВЕ НА ЖИЛИЩНОСТРОИТЕЛНА КООПЕРАЦИЯ

Чл. 9. (Изм. - ДВ, бр. 21 от 1990 г.) Членовете на жилищностроителната кооперация се приемат въз основа на писмена молба, подадена до управителния съвет.

Чл. 10. Членове на жилищностроителна кооперация по право са:

1. собствениците на отчуждени недвижими имоти за кооперативно жилищно строителство и за други мероприятия по Закона за териториално и селищно устройство, когато по тяхно искане се обезщетяват с отстъпване на жилище в сградата на жилищностроителната кооперация;

2. (изм. - ДВ, бр. 60 от 1992 г.) юридически лица, за които задължително е предвидено в утвърдения архитектурен план на сградата на жилищностроителната кооперация изграждането на помещения, предназначени за стопански, административни и други обществени нужди.

Чл. 11. (1) В жилищностроителна кооперация не могат да се приемат членове, за които няма свободен имот.

(2) (Ал. 2 отм., предишна ал. 3 - ДВ, бр. 60 от 1992 г.) Няколко лица могат да членуват в жилищностроителна кооперация, за да придобият имот в съсобственост.

Чл. 12. (Отм. - ДВ, бр. 21 от 1990 г.)

Чл. 13. (Изм. - ДВ, бр. 60 от 1992 г.) Нови членове на жилищностроителната кооперация се приемат с решение на общото събрание.

Чл. 14. (1) Нов член на жилищностроителна кооперация на мястото на изключен може да се приеме само след като решението за изключването влезе в сила.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 60 от 1992 г.) В случаите по чл. 11, ал. 2, когато някой от съкооператорите напусне доброволно или бъде изключен, нов член не се приема, ако друг съкооператор в двуседмичен срок от уведомяването заяви писмено пред управителния съвет, че желае да придобие неговите права, свързани с членуването му в жилищностроителната кооперация.

Чл. 15. (1) При прекратяване на имуществената общност между съпрузите, ако и двамата са членове на жилищностроителната кооперация, както и ако единият е член, а на другия съпруг бъде присъдена част от жилищностроителния влог или от вноските в касата на жилищностроителната кооперация, съдът по иск на заинтересувания, предявен в едномесечен срок

от прекратяване на имуществената общност, решава кой от двамата съпрузи да продължи членството, като взема предвид интересите на децата, жилищните нужди и здравословното състояние на съпрузите.

(2) В случаите по предходната алинея съдът може да реши членството да продължи и от двамата съпрузи, ако има самостоятелни имоти за всеки от тях или имотът може да се раздели на два самостоятелни.

(3) Разпоредбите на предходните алинеи не се прилагат, когато съпругът е станал по право член на жилищностроителната кооперация за отчужден негов имот, невключен в съпругеската имуществена общност, освен ако имущественото участие на другия съпруг в жилищностроителната кооперация е значително.

Чл. 16. (1) Член на жилищностроителна кооперация може с негово съгласие да бъде заместен изцяло или частично от неговия съпруг, а и с решение на общото събрание - и от негови деца.

(2) Молбата за встъпване в членствени права и съгласието на кооператора се представят на управителния съвет в писмена форма с нотариално заверени подписи.

Чл. 17. Всеки член на жилищностроителна кооперация има право:

1. да придобие в собственост жилище или друг имот, построен от жилищностроителната кооперация;
2. да участва с право на глас в общото събрание;
3. да избира и да бъде избран в управителния и контролния съвет;
4. да иска отмяна на решения на управителния съвет и на общото събрание;
5. да иска свикване на общото събрание в предвидените в закона случаи.

Чл. 18. Всеки член на жилищностроителна кооперация е длъжен:

1. да внесе в жилищностроителната кооперация в определения срок встъпителна и дялова вноска, както и други вноски, определени от общото събрание;
2. да съдейства за постигане целите на кооперацията и да изпълнява разпоредбите на този закон, на устава и решенията на органите на жилищностроителната кооперация.

Чл. 19. Членството в жилищностроителна кооперация се прекратява поради:

1. доброволно напускане;
2. освобождаване по решение на общото събрание;
3. изключване;
4. смърт.

Чл. 20. (1) Освобождаването от членство в жилищностроителна кооперация се допуска в следните случаи:

1. когато утвърденият архитектурен план на сградата предвижда по-малко жилища и други имоти от броя на членовете на жилищностроителната

кооперация. В тези случаи се освобождават от членство кооператорите, които са приети последни. Ако няколко кооператори са приети едновременно, освобождаването се извършва по жребий между тях;

2. когато след разпределянето на имотите от общото събрание се промени архитектурният план и се намали броят на имотите и поради това няма имоти за всички кооператори. В тези случаи се освобождават от членство кооператорите, за които са били предназначени отпадналите от архитектурния план имоти.

(2) В случаите по точка 2 на предходната алинея, когато е засегнат имот на член на кооперацията по право, той избира друг имот, съответен на отпадналия, а общото събрание извършва преразпределение на останалите имоти.

Чл. 21. Изключване от жилищностроителна кооперация се допуска, когато кооператорът не внесе в срок дяловата си вноска или системно не изпълнява задълженията си по този закон или по устава, с което пречи за постигане целите на кооперацията.

Чл. 22. Решенията на общото събрание за освобождаване и изключване на членове влизат в сила след изтичане на срока за обжалването им, а когато са обжалвани - след потвърждаването им от съда.

Чл. 23. При смърт на кооператор членствените му права и задължения преминават върху членовете на неговото семейство, които имат право да придобият имота. Когато членовете на семейството се откажат от членуване в жилищностроителната кооперация или когато няма такива, в членствените му права могат да встъпят неговите низходящи по права линия, а когато няма низходящи - възходящите му по права линия до първа степен, ако в едномесечен срок от смъртта на наследодателя, съответно от отказа на членовете на семейството му, уведомят писмено управителния съвет и представят документите по чл. 12.

Чл. 24. (1) При прекратяване на членството бившият кооператор, съответно наследниците на починалия кооператор, имат право да получат средствата, внесени в жилищностроителната кооперация от него или от наследодателя им.

(2) Жилищностроителната кооперация е длъжна да изплати средствата по предходната алинея, както следва:

1. при незапочнат строеж - в двуседмичен срок от прекратяване на членството;

2. при започнат строеж - след като кооператорът, приет на мястото на бившия кооператор, внесе сумите, но не по-късно от три месеца след прекратяване на членството.

## Г л а в а ч е т в ъ р т а

### ОРГАНИ НА ЖИЛИЩНОСТРОИТЕЛНАТА КООПЕРАЦИЯ

Чл. 25. Органи на жилищностроителната кооперация са:

1. общото събрание;
2. управителният съвет;
3. контролният съвет.

Чл. 26. (1) Общото събрание се свиква от управителния съвет. То може да се свика и от контролния съвет, ако управителният съвет не стори това, след като е бил поканен от него.

(2) Общото събрание може да бъде свикано и по искане на една трета от членовете на жилищностроителната кооперация. Искането се отправя писмено до управителния съвет. Ако управителният съвет не свика събранието в двуседмичен срок от поискването, то се свиква от контролния съвет в нов двуседмичен срок.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 60 от 1992 г.) Когато общото събрание не бъде свикано в сроковете по предходните алинеи, то се свиква с решение на районния съд.

(4) Общото събрание се свиква с писмена покана, връчена на всички членове най-малко седем дни преди събранието. Поканата трябва да съдържа дневния ред, датата и мястото на събранието.

Чл. 27. (1) Заседанията на общото събрание са законни, ако присъствуват повече от половината от кооператорите.

(2) Всеки кооператор има право на един глас в общото събрание независимо от това, за колко имота се е включил.

(3) Когато няколко лица членуват в жилищностроителна кооперация, за да придобият в съсобственост един имот, те имат право на един глас.

Чл. 28. (1) Общото събрание:

1. приема, освобождава и изключва членове на жилищностроителната кооперация;

2. определя размера на вноските и приблизителната стойност на жилищата и другите имоти;

3. определя вида и обема на строежа и приема проекта на архитектурния му план;

4. определя начина за извършване на строежа - чрез възлагане или по стопански начин;

5. (изм. - ДВ, бр. 21 от 1990 г.) разпределя имотите между членовете на жилищностроителната кооперация въз основа на утвърдения архитектурен план;

6. приема окончателната цена на имотите и припадащите се идеални части от общите части на сградата и от мястото, съответно от правото на строеж;

7. избира председателя, секретаря и другите членове на управителния и контролния съвет;

8. взема решение за освобождаване на управителния и контролния съвет и на членовете на жилищностроителната кооперация от отговорност за вреди, причинени от неизпълнение на задълженията им, ако те не произтичат от престъпление, както и за пълното или частичното опрощаване или разсрочване на задълженията им;

9. приема отчета на управителния съвет и доклада на контролния съвет за дейността, операциите, сметките и баланса на кооперацията;

10. взема решения за изменение и допълнение на устава на жилищностроителната кооперация.

(2) В устава на жилищностроителната кооперация може да се предвиди изключителна компетентност на общото събрание и по други въпроси.

Чл. 29. (1) Решенията на общото събрание се вземат с обикновено мнозинство от гласовете на присъстващите кооператори, освен когато този закон или уставът предвиждат друго.

(2) Решенията на общото събрание по чл. 28, ал. 1, точки 5, 6, 8 и 10, както и решенията за изключване на членове на кооперацията се вземат с мнозинство не по-малко от 2/3 от гласовете на всички членове.

(3) (Ал. 3 отм., предишна ал. 4 - ДВ, бр. 60 от 1992 г.) Общото събрание може да извърши промени в разпределението по точка 5, ал. 1 на предходния член само при писмено съгласие на засегнатите кооператори и ако са налице законните изисквания.

Чл. 30. Решенията на общото събрание за приемане на членове са нищожни, когато:

1. за член е прието лице, което не отговаря на условията за членуване в жилищностроителна кооперация;

2. за член на жилищностроителна кооперация е прието лице, за което няма свободен имот;

3. на мястото на изключен член е прието лице за член на жилищностроителната кооперация, преди да е влязло в сила решението за изключване.

Чл. 31. (1) Управителният съвет се състои от три до седем члена.

(2) В състава на управителния съвет не могат да бъдат избирани лица:

1. лишени от право по чл. 37, точка 6 от Наказателния кодекс;

2. които по силата на нормативни разпоредби не могат да заемат ръководна, отчетническа или материално отговорна длъжност;

3. които се намират с членове на контролния съвет в брак, в родство по права линия или по съребрена линия до втора степен.

(3) Разпоредбите на предходната алинея се отнасят съответно и за членовете на контролния съвет.

Чл. 32. (1) Управителният съвет организира изпълнението на решенията на общото събрание, решава оперативните въпроси и представлява жилищностроителната кооперация.

(2) Членовете на управителния съвет, които са причинили вреди на жилищностроителната кооперация, отговарят солидарно за тях.

Чл. 33. (1) Всеки член на жилищностроителна кооперация може да обжалва решение на управителния съвет пред общото събрание в седемдневен срок от узнаването му.

(2) Управителният съвет е длъжен да свика общото събрание за разглеждане на жалбата в седемдневен срок от получаването ѝ. Ако управителният съвет не стори това, по искане на жалбоподателя общото събрание се свиква по реда на чл. 26, ал. 1 и 3.

Чл. 34. (1) Контролният съвет се състои от трима членове. Той упражнява надзор върху действията и решенията на управителния съвет.

(2) При установяване на нарушения, с които се засягат интересите на кооперацията, контролният съвет свиква незабавно общото събрание на жилищностроителната кооперация.

(3) Членовете на контролния съвет могат да участвуват в заседанията на управителния съвет със съвещателен глас.

## Г л а в а п е т а

### ПРЕКРАТЯВАНЕ НА КООПЕРАЦИЯТА

Чл. 35. (1) В едномесечен срок от определяне на цената на имотите в сградата на жилищностроителната кооперация управителният съвет е длъжен да свика общото събрание, което въз основа на разпределението по чл. 28, ал. 1, точка 5 приема окончателната цена на имотите и определя припадащите се идеални части от общите части в сградата и от мястото, съответно от правото на строеж.

(2) Въз основа на влязлото в сила решение по предходната алинея и след представяне на необходимите документи нотариусът снабдява членовете на жилищностроителната кооперация с нотариални актове. Правото на собственост върху имота и идеалните части от общите части на сградата и от мястото, съответно от правото на строеж, се придобива с издаването на нотариалния акт.

(3) Жилищностроителната кооперация се прекратява, след като всички членове бъдат снабдени с нотариални актове.

Чл. 36. (1) (Изм. - ДВ, бр. 60 от 1992 г.) Когато управителният съвет не свиква общото събрание на жилищностроителната кооперация в срока по ал. 1 на предходния член, то се свиква с решение на районния съд по искане на който и да е член на кооперацията.

(2) Ако общото събрание не вземе решение по въпросите, посочени в ал. 1 на предходния член, решение по тях се взема от районния съд по молба на някои от членовете на кооперацията.

Чл. 37. Жилищностроителната кооперация може да бъде прекратена преди започване или завършване на строежа с решение на общото събрание, което определя начина за уреждане на имуществените отношения.

Чл. 38. (1) Когато жилищностроителната кооперация е прекратена и средствата ѝ са недостатъчни за удовлетворяване на кредиторите, за задълженията ѝ отговарят лицата, получили или за които са били предназначени имоти съразмерно на стойността им.

(2) Ако жилищностроителната кооперация е прекратена преди започване на строежа, членовете ѝ отговарят за задълженията ѝ поравно.

Чл. 38а. (Нов - ДВ, бр. 21 от 1990 г.) Всеки член на жилищностроителна кооперация може да предяви иск за изваждане на всеки, който се намира без основание в определеното му с разпределителния протокол жилище.

## Г л а в а ш е с т а

### СЪДЕБЕН КОНТРОЛ

Чл. 39. Решенията на общото събрание на жилищностроителната кооперация, взети в нарушение на закона или устава, се отменят от районния съд.

Чл. 40. (1) Молбата за отменяване се подава в двуседмичен срок от деня на вземане на решението, съответно от утвърждаването му, а за непоканените на събранието - от деня на узнаването.

(2) Към подадената молба може да се присъедини всеки от останалите членове и да я поддържа даже ако подателят ѝ я оттегли.

(3) Районният съд до произнасяне по делото може да спре изпълнението на решението на общото събрание.

Чл. 41. (1) Общото събрание не може да пререшава въпроси, решени от съда, освен при нововъзникнали обстоятелства.

(2) Когато общото събрание не се съобрази с разпоредбата на предходната алинея, съдът, по молба на кооператор, подадена в срока по чл. 40, ал. 1, отменя решението на общото събрание. В този случай съдът може да постанови да не бъде открито или да бъде спряно финансирането на строежа за срок до три месеца.

Чл. 42. (1) (Изм. - ДВ, бр. 59 от 1998 г.) Решението на районния съд подлежи на въззивно обжалване пред окръжния съд, чието решение е окончателно.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 59 от 1998 г.)

(3) (Изм. - ДВ, бр. 59 от 1998 г.) Когато съдът в случаите по ал. 1 отмени решение за изключване на член на жилищностроителна кооперация, приетият на негово място се счита за освободен, а кооперацията в едномесечен срок е длъжна да му изплати направените вноски.

## Г л а в а с е д м а

### АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 43. (Изм. - ДВ, бр. 60 от 1992 г.) Член на управителен или на контролен съвет на жилищностроителна кооперация, който не изпълни или наруши влязло в сила решение на съда по този закон, се наказва с глоба от 0,50 до 2 лева.

Чл. 44. (Изм. - ДВ, бр. 60 от 1992 г.) Длъжностно лице, което не определи в установения срок окончателната цена на имот в сграда на жилищностроителна кооперация, се наказва с глоба от 0,50 до 2 лева.

Чл. 45. (1) (Изм. - ДВ, бр. 75 от 1988 г., бр. 60 от 1992 г.) Актовете за установяване на нарушенията по чл. 43 и 44 се съставят от съответната общинска администрация, а наказателните постановления се издават от кмета на съответната община.

(2) Съставянето на актовете, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления стават по реда, определен от Закона за административните нарушения и наказания.

### ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. В "семејство" по смисъла на този закон се включват съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

(Ал. 2 отм. - ДВ, бр. 21 от 1990 г.)

§ 2. "Имоти" по смисъла на този закон са жилищата, гаражите, ателиетата и помещенията по чл. 1, ал. 2 в сградата на жилищностроителната кооперация.

§ 3. (Изм. - ДВ, бр. 75 от 1988 г., отм., бр. 60 от 1992 г.)

§ 4. (Изм. - ДВ, бр. 104 от 1996 г., отм., бр. 117 от 1997 г., в сила от 1 януари 1998 г.)

§ 5. Органите по ценообразуването определят окончателните цени на отделните имоти в сградата на жилищностроителната кооперация в срок до шест месеца от представянето на необходимите документи.

§ 6. Обезщетяване на собственици на отчуждени недвижими имоти по реда на чл. 83, ал. 4 от Закона за териториално и селищно устройство с жилища в новостроящи се сгради на жилищностроителни кооперации може да се извършва до отстъпване правото на строеж на кооперацията.

### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 7. Този закон отменя:

1. член 48 от Закона за собствеността;

2. член 10, ал. 2 и чл. 11, ал. 1, второто изречение от Закона за кооперациите.

§ 8. (1) Този закон се прилага и по отношение на жилищностроителните кооперации, регистрирани до влизането му в сила, за действията, които трябва да бъдат извършени след това.

(2) За членовете на жилищностроителни кооперации, на които към 1 април 1978 г. са били осигурени по установения ред терени и утвърдени архитектурни проекти, нормите за жилищно задоволяване по чл. 28, ал. 1, точка 5 не са задължителни.

§ 9. (Изм. - ДВ, бр. 102 от 1981 г., бр. 45 от 1984 г.) Изпълнението на закона се възлага на министъра на строителството и селищното устройство и на министъра на правосъдието.