

# Департамент архитектуры и строительства Томской области

## **Памятка для граждан, решивших приобрести жильё путём участия в жилищно-строительном кооперативе**

Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливается, что **жилищно-строительные кооперативы (далее - ЖСК) могут привлекать денежные средства граждан для строительства объектов недвижимости только при наличии у них разрешений на строительство, выданных до 1 июля 2018 года.**

### **Правовые основы деятельности ЖСК.**

В последнее время снова широкое распространение получают жилищно-строительные кооперативы, правовую основу деятельности которых образуют нормы жилищного законодательства. Жилищно-строительным кооперативом (далее - ЖСК) признаётся добровольное объединение граждан и/или юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Порядок создания, организации и деятельности ЖСК регламентируется:

1. Разделом 5 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ);
2. Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ);
3. Уставом кооператива, который не должен содержать положения, противоречащие ЖК РФ и другим федеральным законам (ст. 110 ЖК РФ).

Уплата взносов ЖСК его членами относится к числу недоговорных способов привлечения денежных средств граждан для строительства жилья, допускаемых Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В отличие от правоотношений по поводу долевого строительства объектов недвижимости, которые основываются на договоре двух лиц - гражданина и застройщика, членские отношения внутри ЖСК основываются на Уставе этого кооператива (ЖСК и граждан - его участников).

Как указано в п.7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», *законодательством о защите прав потребителей не регулируются отношения граждан с товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными накопительными кооперативами, садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, если эти отношения возникают в связи с членством граждан в этих организациях.* На отношения по поводу предоставления этими организациями гражданам, в том числе и членам этих организаций,

платных услуг (работ) Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» распространяется.

Однако не все ЖСК в своей деятельности соблюдают даже не столь многочисленные требования, предъявляемые жилищным законодательством, что может привести к нарушению прав членов таких ЖСК. В связи с этим приведем основные моменты деятельности ЖСК.

Федеральным законом от 30.11.11 № 349-ФЗ в ч. 3 ст. 110 ЖК внесены изменения, согласно которым ЖСК, созданные после 01.12.2011, должны являться застройщиками строящегося многоквартирного дома (т.е. иметь разрешение на строительство и оформленные права на земельный участок).

#### *Прием в члены жилищно-строительного кооператива.*

Прием гражданина в члены ЖСК осуществляется на основании заявления, поданного в правление ЖСК. Заявление должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов (конференции) ЖСК, зафиксированном в соответствующем протоколе. В результате гражданин приобретает статус члена ЖСК с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены ЖСК общим собранием членов кооператива (конференцией) (ст. 121 ЖК РФ).

Членство в ЖСК может быть подтверждено справкой (выпиской из утвержденного решения) ЖСК о членстве в кооперативе, выдаваемой по заявлению члена ЖСК. Данная справка будет являться свидетельством применения к возникшим правоотношениям жилищного законодательства.

#### *Права и обязанности членов ЖСК.*

Члены ЖСК имеют следующие права:

- право голоса на Общем собрании кооператива, которое является высшим коллегиальным органом ЖСК, и решения которого являются обязательным для всех членов ЖСК;
- право на избрание в Правление ЖСК;
- право на пай члена жилищного кооператива;
- право на получение доходов от предпринимательской деятельности, осуществляемой кооперативом в соответствии с действующим законодательством и Уставом кооператива;
- право на предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного членом ЖСК паевым взносом. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме член жилищного кооператива приобретает в случае выплаты паевого взноса полностью (ч.4 ст.218 ГК РФ).

Обязанности членов ЖСК:

- в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов (ч.4 ст.116 ГК РФ);
- члены кооператива совместно несут субсидиарную (дополнительную) ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива (ч.4 ст.116 ГК РФ);
- член кооператива обязан соблюдать Устав ЖСК, выполнять решения Общего собрания членов ЖСК и других органов кооператива;

- член ЖСК, а так же члены его семьи обязаны освободить жилое помещение в доме ЖСК в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива в связи с невыплатой полностью паевого взноса.

Уставом ЖСК могут быть предусмотрены непротиворечащие законодательству РФ дополнительные права и обязанности членов кооператива. Уже поэтому каждому члену кооператива просто необходимо ознакомиться с Уставом ЖСК.

*Основные риски, связанные с членством в ЖСК.*

Вступая в ЖСК для строительства жилья гражданин несет определенные риски:

1. Члены ЖСК прежде всего несут риск того, что главная цель создания кооператива — постройка жилого дома может быть не достигнута по каким-либо причинам (будь то невозможность получения разрешительных документов, проблемы реализации проекта, включая финансовые и т.п. трудности);

2. Риск удорожания строительства также ложится на плечи членов кооператива;

3. Если сроки строительства сорваны по вине самого ЖСК, то перед своими же членами ответственность он нести не будет;

4. ЖСК - застройщик или ЖСК - инвестор строительства непосредственно не несут гарантийных обязательств по поводу предоставленных квартир перед своими членами»

5. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью ЖСК осуществляет только избираемая ревизионная комиссия кооператива (или ревизор). Специализированный государственный орган, осуществляющий контроль за деятельностью ЖСК, отсутствует;

6. О том какая именно квартира будет предоставлена члену кооператива решение принимает Общее собрание членов (конференция) ЖСК. Это решение затем будет являться основанием вселения в жилое помещение. Следовательно, в случае нарушения уставного порядка распределения квартир между членами кооператива, существует риск возникновения споров между ними.

Данные риски являются существенными и влияют на защиту прав и законных интересов членов ЖСК и усиливаются в несколько раз, когда органы управления ЖСК связаны со строительными, инвестиционными и т.п. компаниями, участвующими в строительстве дома, а так же когда члены ЖСК самоустраиваются от участия в деятельности кооператива.

*Возможные нарушения ЖСК порядка привлечения денежных средств граждан для строительства жилых домов.*

Нормы ЖК РФ являются обязательными для исполнения, но зачастую сознательно нарушаются руководством (правлением) ЖСК, посредством выстраивания «серых схем» привлечения денежных средств граждан для строительства объектов недвижимости с целью уменьшения своей ответственности.

*Если ЖСК, созданный после 01.12.2011, не является застройщиком дома, то его деятельность, связанная с привлечением денежных средств граждан для целей строительства данного дома, незаконна.*

Порядок приёма в члены ЖСК предусмотрен ст.121 ЖК РФ (см. Прием в члены жилищно-строительного кооператива). Однако, в нарушение указанного порядка, зачастую ЖСК принимают паевые взносы граждан ещё до момента признания их членами

кооператива. Как следствие, эти денежные средства не являются паевым взносом, а их использование ЖСК в своём обороте будет незаконно.

Другим нарушением действующего законодательства жилищно-строительным кооперативом является привлечение денежных средств граждан по различным договорам, подписываемым как до вступления их в члены ЖСК, так и после. В большинстве случаев такие договоры содержат условия о составе и порядке внесения паевых взносов, порядке передачи определённой квартиры в собственность, что является грубым нарушением императивных норм законодательства Российской Федерации. В данном случае законодательно закреплено (ст.116 ГК РФ, ч.4 ст.128 ГК РФ, ст.113 ЖК РФ, ст.125 ЖК РФ), что размер, состав и порядок внесения вступительных и паевых взносов, ответственность за нарушения при их внесении, а так же порядок приобретения прав на квартиру закрепляется (устанавливается) в уставе ЖСК.

Предоставление квартир членам ЖСК и последующая передача квартир в собственность гражданам регулируется ч.4 статьи 218 ГК РФ и ч.1 статьи 124 ЖК РФ. В частности, основанием для передачи квартиры гражданину является решение собрания членов ЖСК при условии того, что гражданин полностью внёс паевой взнос. В соответствии с вышеизложенным, договор не является основанием принятия от гражданина — члена ЖСК паевых взносов и не будет являться основанием для передачи ему в собственность квартиры, так как договорных способов привлечения денежных средств и получения квартиры для членов ЖСК жилищным законодательством Российской Федерации не предусмотрено. Подобный договор, заключённый с членом ЖСК, в силу содержащихся в нём противоречий действующему законодательству будет являться ничтожным. К тому же, в случае заключения договора без целей создать правовые последствия он будет являться мнимой сделкой (ст.170 ГК РФ). Таким образом, подписание каких-либо договоров с ЖСК не предоставляет гражданину дополнительных прав и гарантий, и является нецелесообразным.

**Примечание:**

Предлагаем учесть данные рекомендации при принятии решения о приобретении жилья путём участия в жилищно-строительном кооперативе и осмотрительно подходить к вопросу выбора ЖСК.

В случае выявления нарушений в деятельности ЖСК, которые привели к нарушению Ваших прав и законных интересов, Вы можете обращаться в Департамент архитектуры и строительства Томской области по телефону: 8 (3822) 517-465.