

Жилищно- строительные кооперативы



Выполнил
:
Глушневс

● **В настоящее время термин ЖСК определен в статье 110 Жилищного кодекса Российской Федерации.**
«Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

1. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается 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.
2. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.
3. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.
4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также -жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами.
5. Действие положений настоящей главы не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами.»

- Жилищно-строительные кооперативы могут приобретать недостроенные здания, а также здания, подлежащие капитальному ремонту или реконструкции, достраивать их, осуществлять ремонт и последующую эксплуатацию.



- Членами ЖСК могут быть как граждане, так и юридические лица.

В деятельности ЖСК можно выделить две основные цели:

- 1) удовлетворение потребностей граждан в жилье;
- 2) управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

- Правом вступления в ЖСК обладают граждане, достигшие 16 лет.
- Преимущественное право на вступление в ЖСК имеют малоимущие и иные граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий. Но данное право возникает в отношении не всех ЖСК, а только в отношении тех, которые организованы при содействии федеральных или региональных органов государственной власти либо органов местного самоуправления.
- Законодатель устанавливает минимальное и максимальное количество членов ЖСК. Их не может быть менее пяти и более количества жилых помещений в кооперативном доме.

- Статус юридического лица ЖСК приобретает с момента государственной регистрации в налоговом органе.

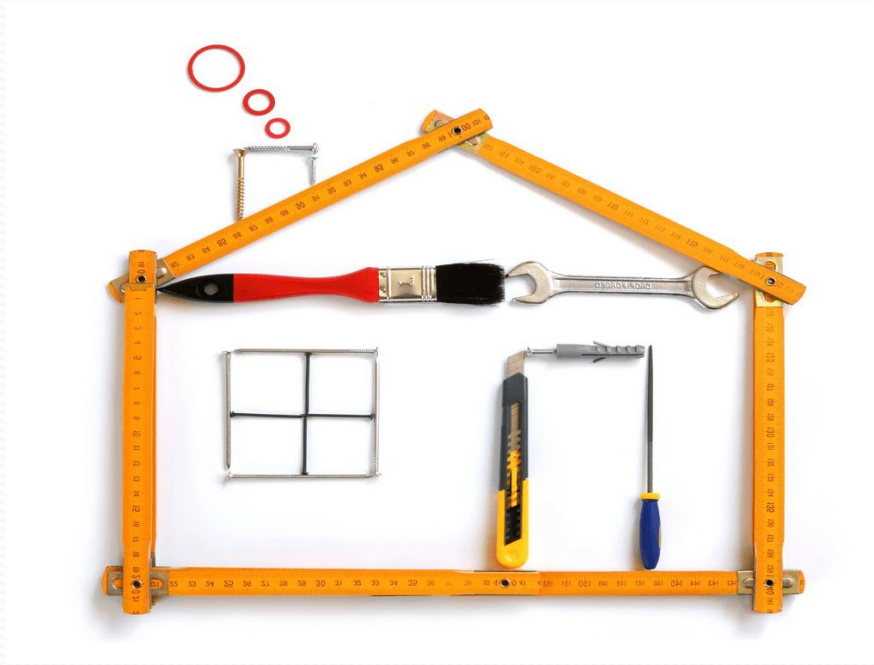
При этом в регистрирующий орган подаются следующие документы:

- 1) заявление о государственной регистрации;
- 2) решение о создании ЖСК, которое принимается единогласно собранием его учредителей и оформляется протоколом;
- 3) устав ЖСК (подлинник или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия).

В уставе ЖСК должны содержаться следующие сведения:

- 1) наименование кооператива;
- 2) его местонахождение;
- 3) цели деятельности;
- 4) порядок вступления в члены кооператива и порядок выхода;
- 5) размер вступительных и паевых взносов;
- 6) состав и порядок внесения вступительных и паевых взносов;
- 7) ответственность за нарушение обязательств по внесению паевых взносов;
- 8) состав и компетенция органов управления кооператива;
- 9) порядок покрытия членами кооператива понесенных им убытков;
- 10) порядок реорганизации и ликвидации кооператива;
- 11) документ об уплате государственной пошлины.

- Регистрирующий орган не вправе требовать предоставления иных документов. Регистрация осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня представления указанных документов.



- Лица, желающие стать членами ЖСК, должны подать в правление заявление о приеме в члены кооператива. Заявление рассматривается в течение одного месяца и утверждается решением общего собрания. Гражданин либо юридическое лицо признаются членом ЖСК с момента уплаты вступительного взноса.

Порядок и условия внесения паевого взноса устанавливаются уставом ЖСК. Под паевым взносом понимаются денежные средства, которые вносятся членом кооператива в порядке и в сроки, предусмотренные уставом. Паевой взнос, как правило, обеспечивает погашение связанных со строительством дома затрат кооператива на страхование жилого помещения, содержание, ремонт жилого помещения, оплату коммунальных услуг и т. п.

ЖСК С ГОСПОДДЕРЖКОЙ С ФОНДОМ РЖС

ОКАЗАНИЕ СОДЕЙСТВИЯ ЖСК С ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ПОДДЕРЖКОЙ ЧЕРЕЗ ФОНД РЖС

ФОНД РЖС



Бесплатное предоставление
земельного участка
для строительства



Содействие в обеспечении
подключения к сетям инженерно-
технического обеспечения



Бесплатное предоставление
типового проекта



Специальные ипотечные
программы



Методическое содействие
при создании и деятельности
кооперативов



30%

Экономия граждан
при строительстве
жилья в ЖСК



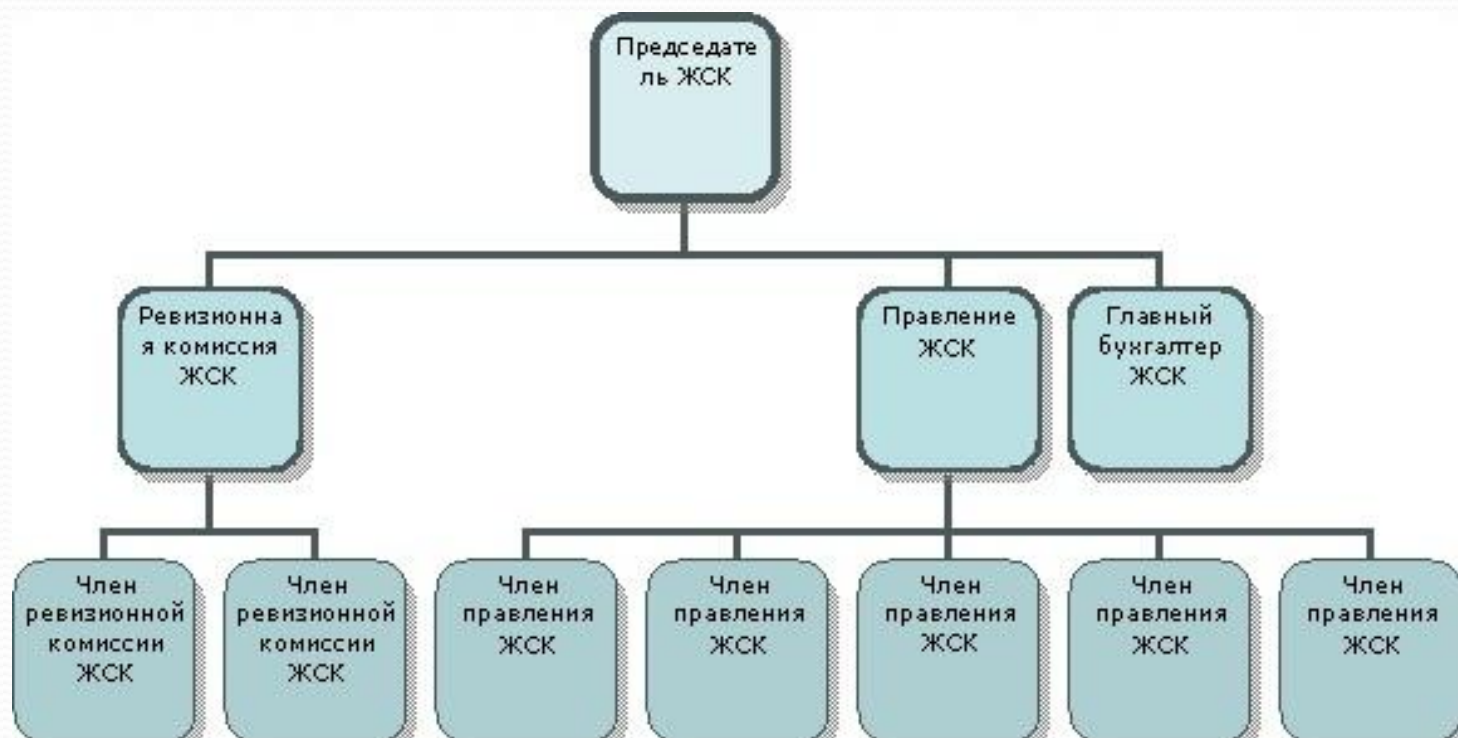
30-35%

Экономия граждан
за счёт использования
современных энерго-
сберегающих
технологий

Две схема управления жилым многоквартирным домом ЖСК

- **Вариант 1 (расширенный)**
- Чем больше жильцов будут принимать участие в управлении домом, тем меньше нагрузка на председателя ЖСК. Данный вариант больше подходит для жилых многоквартирных домов, в которых жильцы не хотят или не могут платить денег столько, чтобы нанять на работу сильного управленца. Но в этом случае жильцы должны сами принимать посильное участие в управлении домом.
- Чем больше жильцов будет посильно участвовать в управлении домом на общественных началах, тем дешевле каждому жильцу обойдется содержание аппарата управления домом.

Вариант 1



● **Вариант 2 (сокращенный)**

- Данный вариант больше подходит для больших жилых многоквартирных домов, в которых жильцы не желают участвовать в управлении домом, но готовы платить. Основная нагрузка в этом случае ложится на председателя ЖСК.
- Общий смысл данной схемы управления домом можно охарактеризовать так: "я плачу деньги, но к участию в управлении домом Вы меня не привлекаете".

Вариант 2



Особо следует выделить случаи прекращения членства в ЖСК:

- 1) выход члена кооператива из ЖСК. Заявление о добровольном выходе из кооператива рассматривается в порядке, закрепленном в уставе;
- 2) исключение члена кооператива при грубом неисполнении им без уважительных причин своих обязанностей. Член ЖСК может быть исключен из кооператива только на основании решения общего собрания. При этом исключенному члену, не выплатившему полностью паевого взноса, выплачивается сумма его пая. Срок такой выплаты не должен превышать двух месяцев со дня принятия решения об исключении. В данном случае член ЖСК, не выплативший полностью паевого взноса, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в кооперативном доме. Они обязаны освободить занимаемое помещение в течение двух месяцев со дня принятия решения об исключении;

- 3) ликвидация юридического лица, являющегося членом ЖСК;
- 4) ликвидация ЖСК;
- 5) смерть гражданина, являющегося членом ЖСК.

В случае смерти члена ЖСК его наследники имеют право на вступление в члены кооператива по решению общего собрания. Преимущественное право на вступление в члены ЖСК имеет супруг умершего члена ЖСК, но только при условии, что этот супруг имеет право на часть пая. Если у супруга такое право отсутствует или он отказался от вступления в ЖСК, преимущественное право переходит к наследнику, имеющему право на часть пая и проживавшему совместно с наследодателем.