



МОСКОВСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ С.Ю. ВИТТЕ

Филиал в г. Сергиевом Посаде

Презентация лекции

по дисциплине «Жилищное право»

Тема № 8 «**Правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов**»

Учебные вопросы:

1. Понятие жилищного и жилищно-строительного кооперативов.
2. Права и обязанности членов жилищных кооперативов.
3. Организация и порядок управления жилищными кооперативами.
4. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива.

Сергиев Посад

1. Понятие жилищного и жилищно-строительного кооперативов

ЖК РФ предусматривает два вида кооперативов: **жилищный** и **жилищно-строительный**. Их деятельность регулируется **жилищным**, а также **гражданским законодательством**.

В соответствии со **статьей 116 ГК РФ** **потребительским кооперативом** (к которым отнесены и **жилищные**, и **жилищно-строительные кооперативы**) признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Понятие - **Жилищный или жилищно-строительный кооперативы** – это юридические лица, создаваемые в форме потребительских кооперативов.

Так как жилищный и жилищно-строительный кооперативы создаются в форме потребительских кооперативов, то, следовательно, они являются **некоммерческими организациями**, и, соответственно, в данном случае подлежат применению общие нормы **ГК РФ** о юридических лицах.

Согласно **статье 48 ГК РФ** **юридическим лицом** признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Юридические лица должны иметь самостоятельный баланс или смету.

Статья 49 ГК РФ регламентирует **правоспособность юридического лица**. Юридическое лицо может иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и нести связанные с этой деятельностью обязанности.

Правоспособность юридического лица возникает в момент его создания. Согласно **пункту 2 ст. 51 ГК РФ** юридическое лицо считается созданным со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц. В соответствии с **пунктом 8 ст. 63 ГК РФ** ликвидация юридического лица считается завершенной, а юридическое лицо — прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Некоммерческие организации могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствует этим целям. При этом согласно нормам **ГК РФ** некоммерческие организации не имеют права на извлечение прибыли в качестве цели своей деятельности и не распределяют полученную прибыль между участниками. Согласно **пункту 5 ст. 116 ГК РФ** доходы, полученные потребительским кооперативом от предпринимательской деятельности, осуществляемой кооперативом в соответствии с законом и уставом, распределяются между его членами.

Например, в соответствии с [пунктом 2 ст. 128 ЖК РФ](#) жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов.

При этом на потребительские кооперативы не распространяется действие [Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»](#), в котором определяют правовое положение, порядок создания, деятельности, реорганизации и ликвидации некоммерческих организаций как юридических лиц. В соответствии с [пунктом 3 ст. 1 названного Федерального закона](#) деятельность потребительских кооперативов регулируется [нормами ГК РФ, законами о потребительских кооперативах, иными законами и нормативными правовыми актами](#). В настоящее время законов, регулирующих правовые вопросы жилищных и жилищно-строительных кооперативов, нет. Как уже отмечалось, регулирование деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов осуществляется непосредственно в [ЖК РФ](#), причем очень большой круг вопросов отнесен на усмотрение самих кооперативов, данные вопросы должны быть закреплены непосредственно в их уставах.

И жилищный, и жилищно-строительный кооперативы являются добровольным объединением граждан и (или) юридических лиц.

Основой деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов является членство в них граждан и (или) юридических лиц.

Согласно **статье 110 ЖК РФ** целью жилищных и жилищно-строительных кооперативов является:

- 1) **удовлетворение потребности граждан в жилье** (например, путем его строительства, приобретения, реконструкции);
- 2) **управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.**

Отличительными чертами жилищного и жилищно-строительного кооперативов является то, что:

- 1) члены жилищного кооператива своими средствами **участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома;**
- 2) члены жилищно-строительного кооператива своими средствами **участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.**

Таким образом, правовую основу возникновения имущества у жилищного или жилищно-строительного кооператива составляет одно из следующих действий:

- 1) приобретение многоквартирного дома;
- 2) строительство многоквартирного дома.

Только после факта появления многоквартирного жилого дома на жилищный или жилищно-строительный кооператив возлагаются полномочия по его реконструкции и содержанию.

Непосредственно в эксплуатации жилищного фонда и его реконструкции участвуют и жилищные, и жилищно-строительные кооперативы. Кроме того, жилищно-строительные кооперативы по своему определению могут осуществлять и строительство объекта недвижимости. А так как регулирование функций строительства не входит в сферу регулирования ЖК РФ, то в нем в большинстве случаев рассматриваются вопросы, связанные с деятельностью только жилищных кооперативов, или вопросы, связанные с эксплуатацией жилья жилищно-строительными кооперативами. Полномочия и порядок строительной деятельности жилищно-строительных кооперативов регулируются гражданским и градостроительным законодательством.

2. Права и обязанности членов жилищных кооперативов

Статьей 112 ЖК РФ установлено минимальное и максимальное число членов жилищного кооператива. Число членов жилищного кооператива не может быть менее пяти и не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом многоквартирном доме. Предельной, максимальной величиной для приема членов в жилищный кооператив становится число квартир в принадлежащем жилищному кооперативу доме (на одно жилое помещение — один член кооператива).

В соответствии со статьей 111 ЖК РФ членами жилищного кооператива могут быть:

1) физические лица по достижении ими возраста 16 лет (данное положение соответствует статье 26 ГК РФ, согласно которой по достижении 16 лет несовершеннолетние также вправе быть членами кооперативов в соответствии с законодательством о кооперативах);

2) юридические лица

В соответствии с **пунктом 2 ст. 111 ЖК РФ** определенные **категории граждан имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы:**

1) **малоимущие граждане**, признанные по установленным **ЖК РФ** основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

2) **иные определенные федеральным законом или законом субъекта Федерации категории граждан**, признанные по установленным **ЖК РФ**, федеральным законом или законом субъекта Федерации основаниям **нуждающимися в жилых помещениях.**

Указанные лица имеют преимущественное право на вступление в те жилищные кооперативы, которые организованы при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Федерации или органов местного самоуправления.

Первыми членами жилищного кооператива становятся лица, которые проголосовали за его организацию.

Для вступления в члены уже зарегистрированного в качестве юридического лица жилищного кооператива гражданин или юридическое лицо должны подать в правление жилищного кооператива **заявление о приеме в члены жилищного кооператива** в порядке, предусмотренном **статьей 121 ЖК РФ**.

Срок для рассмотрения заявления правлением жилищного кооператива и утверждения его решением общего собрания членов жилищного кооператива (или конференции) — **один месяц с момента подачи заявления**. После **утверждения общим собранием членов кооператива** (конференцией) решения о приеме в члены жилищного кооператива гражданин или юридическое лицо должны **оплатить вступительный взнос**. И после его оплаты при условии наличия утвержденного решения о приеме в члены жилищного кооператива указанные лица признаются **полноправными членами жилищного кооператива**.

Основанием предоставления жилого помещения в домах жилищного кооператива гражданину или юридическому лицу, принятому в члены жилищного кооператива, является **принятие соответствующего решения общим собранием членов жилищного кооператива** (конференции). Данные решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются **законным основанием для вселения указанных лиц в жилые помещения** в домах жилищного кооператива (**ст. 124 ЖК РФ**).

Таким образом, для приобретения прав владения, пользования и распоряжения (в установленных законодательством пределах) жилым помещением необходимо такое основание, как членство в жилищном кооперативе.

В соответствии со статьей 130 ЖК РФ прекращение членства в жилищном кооперативе возможно по следующим основаниям:

1) выход члена кооператива — это добровольное желание прекратить членство в жилищном кооперативе. Для добровольного выхода из числа членов жилищного кооператива необходимо подать соответствующее заявление. Данный порядок должен быть конкретизирован в уставе жилищного кооператива;

2) исключение члена кооператива.

Осуществляется в принудительном порядке с соблюдением правил [пункта 3 ст. 130 ЖК РФ](#). На основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае [грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей](#), установленных [ЖК РФ](#) или [уставом жилищного кооператива](#), он может быть исключен из членов жилищного кооператива. Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива, осуществляется в соответствии со [статьей 132 ЖК РФ](#). Сроки и условия выплаты должны быть предусмотрены уставом жилищного кооператива. При этом максимальный срок выплаты [не может превышать два месяца](#) со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива;

3) [ликвидация юридического лица](#), являющегося членом кооператива;

4) [ликвидация жилищного кооператива](#);

5) **смерть гражданина**, являющегося членом жилищного кооператива. Но при этом возникают правоотношения между жилищным кооперативом и **наследниками умершего**. В соответствии со **статьей 1177 ГК РФ** в состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай. Решение вопроса о том, кто из наследников может быть принят в члены потребительского кооператива в случае, когда пай наследодателя перешел к нескольким наследникам, а также порядок, способы и сроки выплаты наследникам, не ставшим членами кооператива, причитающихся им сумм или выдачи вместо них имущества в натуре отнесены гражданским законодательством на рассмотрение законодательства о потребительских кооперативах и устава кооператива.

Наследники имеют право на вступление в члены жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). При этом согласно **статье 131 ЖК РФ** некоторые категории лиц имеют **преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая:**

1) **преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет супруг умершего**, при этом **обязательным условием является наличие права этого супруга на часть пая;**

2) **в случае, если у супруга наследодателя отсутствует преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива, такое право принадлежит наследнику члена жилищного кооператива, имеющему право на часть пая и проживавшему совместно с наследодателем;**

3) **если наследник члена жилищного кооператива не проживал совместно с наследодателем, он имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива супруг умершего, имеющий право на часть пая, супруг и**

4) преимущественное право может перейти к членам семьи, проживавшим совместно с наследодателем и не являющимся его наследниками. Они имеют преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при наличии следующих условий:

- внесение ими паевого взноса;
- отсутствие граждан, указанных в пунктах 1-3;
- если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива.

Данный перечень **являет** расширительному толкованию не



3. Организация и порядок управления жилищными кооперативами

Для организации жилищного кооператива и дальнейшей его регистрации в качестве юридического лица необходимо **наличие учредителей**, которые на собрании учредителей принимают решение об организации жилищного кооператива. Правом на участие в собрании учредителей обладают лица, которые желают организовать жилищный кооператив (ст. 112 ЖК РФ).

Обязательным условием подтверждения факта принятия решения об организации жилищного кооператива является **согласие его учредителей** (лиц, желающих вступить в жилищный кооператив). Свое согласие они **выражают путем голосования за организацию жилищного кооператива**.

Именно те лица, которые проголосовали за организацию жилищного кооператива, **становятся его членами с момента государственной регистрации жилищного кооператива в качестве юридического лица**.

Согласно **статье 117 ЖК РФ** документом, которым оформляется и подтверждается принятие решения об организации жилищного кооператива, является **протокол собрания учредителей жилищного кооператива**.

Жилищный кооператив как юридическое лицо действует на основании **устава**, который утверждается его учредителями (членами жилищного кооператива). То есть **единственным учредительным документом** жилищного кооператива является именно устав.



В статье 113 ЖК РФ определены конкретные требования к уставу жилищного кооператива. В нем должны содержаться следующие сведения:

1) наименование жилищного кооператива. Оно в соответствии с пунктом 3 ст. 116 ГК РФ должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово «кооператив»;

2) место его нахождения;

3) предмет и цели деятельности (удовлетворение потребностей граждан в жилье, управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме);

4) порядок вступления в члены кооператива, выхода из кооператива и выдачи паевого взноса или иных выплат;

5) размер вступительных и паевых взносов;

6) состав и порядок внесения вступительных и паевых взносов;

7) положения об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов;

8) данные о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или

Данные требования соответствуют **статье 52 ГК РФ**, согласно которой в учредительных документах некоммерческих организаций должны быть определены **предмет и цели деятельности юридического лица**.

Допускается вносить в устав жилищного кооператива иные не противоречащие **ЖК РФ** и другим **федеральным законам положения**.

В результате этого на усмотрение членов жилищного кооператива при его образовании вынесен широкий круг вопросов (**например**, необходимость созыва конференции, **срок**, на который избираются **правление кооператива** и председатель правления), которые должны быть отражены в принятом уставе жилищного кооператива.

Государственная регистрация жилищных кооперативов осуществляется на основании **Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»**.

Моментом государственной регистрации признается **внесение регистрирующим органом соответствующей записи в государственный реестр**.

Таким образом, жилищный кооператив является созданным в качестве юридического лица после внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и с этого момента обладает необходимой правоспособностью.

Жилищный кооператив как юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными нормативными правовыми актами и учредительными документами.

Порядок назначения или избрания органов юридического лица определяется законом и учредительными документами.

В статье 115 ЖК РФ названы следующие органы управления жилищным кооперативом:

1) **общее собрание членов жилищного кооператива** (если число членов кооператива **меньше 50** и если созыв конференции уставом жилищного кооператива не предусмотрен) или **конференция** (если число участников общего собрания членов жилищного кооператива **более 50** и это предусмотрено уставом жилищного кооператива);

2) **правление жилищного кооператива** (избирается членами кооператива на срок и на условиях, определенных уставом жилищного кооператива согласно **статье 118 ЖК РФ**) и **председатель правления** жилищного кооператива (порядок его избрания и полномочия определены **статьей 119 ЖК РФ**).

Общее собрание членов жилищного кооператива (ст. 117 ЖК РФ). Обязательным условием для признания общего собрания правомочным является необходимость **присутствия на нем более 50% членов кооператива**. Для признания **решения общего собрания членов жилищного кооператива принятым** необходимо, чтобы за него проголосовало **более 50% от присутствующих на собрании членов кооператива** (при условии соблюдения кворума).

Но данное требование может быть изменено путем внесения в устав жилищного кооператива соответствующего положения. В этом случае при голосовании по вопросам, конкретно указанным в уставе жилищного кооператива, за них должно проголосовать **более трех четвертей членов жилищного кооператива**, присутствовавших на таком общем собрании.

В том случае, если при принятии решения соблюдены все требования и **решение считается принятым**, оно **становится обязательным для всех членов жилищного кооператива с момента его принятия**.

Компетенция общего собрания должна быть конкретизирована в уставе жилищного кооператива.

В свою очередь, **ЖК РФ** к полномочиям, принадлежащим общему собранию членов жилищного кооператива, относит:

1) право избрания органов управления жилищного кооператива и органов контроля за его деятельностью. Данное право составляет исключительную компетенцию общего собрания членов кооператива;

2) утверждение заявления о приеме в члены жилищного кооператива и исключение из состава членов жилищного кооператива.

При проведении общего собрания членов жилищного кооператива составляется **протокол**. В нем отражается процесс проведения собрания и в обязательном порядке протоколом оформляется принятие решения общего собрания членов жилищного кооператива.

Правление жилищного кооператива (**ст. 118 ЖК РФ**). Фактически в период между общими собраниями членов жилищного кооператива руководство его деятельностью осуществляет **правление жилищного кооператива** — коллегиальный исполнительный орган жилищного кооператива.

Количество членов правления жилищного кооператива, срок его деятельности устанавливаются **уставом жилищного кооператива**, а порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений должны быть оговорены или непосредственно в уставе жилищного кооператива, или в другом внутреннем документе жилищного кооператива (положении, регламенте, инструкции и т.д.).

Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (или конференцией).

К полномочиям правления относится следующее:

- 1) руководство текущей деятельностью жилищного кооператива (п. 3 ст. 118 ЖК РФ);
- 2) рассмотрение заявления о приеме в члены жилищного кооператива и передача его на утверждение общему собранию членов жилищного кооператива (ст. 121 ЖК РФ);
- 3) избрание из своего числа председателя правления жилищного кооператива (п. 3 ст. 118 ЖК РФ).

Функции правления жилищного кооператива в уставе могут быть не конкретизированы. При этом необходимо учесть, что исполнять те полномочия, которые **уставом отнесены к исключительной компетенции общего собрания членов жилищного кооператива**, правление жилищного кооператива **не вправе**.

Председатель правления жилищного кооператива (**ст. 119 ЖК РФ**). **Председатель правления жилищного кооператива** в качестве единоличного исполнительного органа выполняет следующие обязанности **для осуществления руководства текущей деятельностью жилищного кооператива**:

- 1) **обеспечивает выполнение решений правления** жилищного кооператива;
- 2) **без доверенности действует от имени жилищного кооператива**, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;
- 3) **осуществляет иные полномочия**, не отнесенные **ЖК РФ** или уставом жилищного кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления жилищного кооператива.

Срок полномочий председателя правления жилищного кооператива должен быть установлен в уставе жилищного кооператива.

Согласно **статье 53 ГК РФ** лицо, которое в силу закона или учредительных документов юридического лица выступает от его имени (а таким и является председатель правления жилищного кооператива), **должно действовать в интересах представляемого им юридического лица добросовестно и разумно**. Кроме того, оно обязано по требованию учредителей (участников) юридического лица, если иное не предусмотрено законом или договором, **возместить убытки, причиненные им юридическому лицу**.

4. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива

Реорганизация юридического лица осуществляется в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования. Во всех случаях, кроме выделения, первоначальное юридическое лицо прекращает свое существование. При выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом.

Юридическое лицо считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц. При реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица первое из них считается реорганизованным с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного юридического

Реорганизация жилищного кооператива в товарищество собственников жилья может быть произведена в форме преобразования по решению общего собрания его членов (конференции) на основании статьи 122 ЖК РФ.

В этом случае жилищный кооператив считается реорганизованным с момента государственной регистрации товарищества собственников жилья.

Согласно пункту 5 ст. 58 ГК РФ при преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида (изменении организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом. Передаточный акт и разделительный баланс должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами.

До 1 сентября 2006 г. действовало положение статьи 14 Закона о введении в действие ЖК РФ, в соответствии с которым жилищные и жилищно-строительные кооперативы, в которых их члены внесли паевые взносы, должны были быть реорганизованы в товарищества собственников жилья в срок до 1 января 2007 г. В противном случае они подлежали ликвидации в добровольном порядке или в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц.

Однако в соответствии с Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» данная статья с 1 сентября 2006 г. утратила силу.

В результате этого **единственным основанием для ликвидации жилищного кооператива** служит **отсылочная статья 123 ЖК РФ**, в соответствии с которой жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены **гражданским законодательством**.

Ликвидации юридического лица посвящены [статьи 61-65 ГК РФ](#). Ликвидация юридического лица влечет прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. [Юридические лица, к которым также отнесены и жилищные кооперативы, могут быть ликвидированы:](#)

1) [по решению его учредителей \(участников\) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами](#), в том числе в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, с достижением цели, ради которой оно создано;

2) [по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона](#), если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии), либо запрещенной законом, либо с нарушением [Конституции России](#), либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных нормативных правовых актов, либо при систематическом осуществлении общественной или религиозной организацией (объединением), благотворительным или иным фондом деятельности, противоречащей его уставным целям, а также в иных случаях, предусмотренных [ГК РФ](#).

Юридическое лицо, действующее в форме потребительского кооператива, ликвидируется также в соответствии со **статьей 65 ГК РФ** вследствие признания его несостоятельным (банкротом).

Ликвидация юридического лица считается завершенной, а юридическое лицо — прекратившим существование после **внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.**



Список используемой литературы

- * Конституция Российской Федерации.
- * Жилищный кодекс Российской Федерации.
- * Гражданский кодекс Российской Федерации.
- * Семейный кодекс Российской Федерации.
- * Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Спасибо за внимание!!!

