

image not found or type unknown



В п. 4 ст. 110 ЖК РФ закреплено, что ЖСК является потребительским кооперативом. Потребительскому кооперативу как разновидности НКО посвящена ст. 116 ГК РФ. Согласно ей потребительский кооператив - это 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.

Члены потребительского кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов. Члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

В свою очередь, доходы, полученные потребительским кооперативом от предпринимательской деятельности, осуществляемой им в соответствии с законом и уставом, распределяются между его членами.

В Письме Минэкономразвития России от 10.04.2008 N 4416-АП/Д05 отмечено, что существуют два основных типа потребительских кооперативов:

кооперативы, которые в рамках своей основной уставной деятельности занимаются хозяйственной деятельностью, получая прибыль;

кооперативы, основная деятельность которых имеет затратный характер, причем затраты осуществляются за счет паевых взносов членов кооперативов.

ЖСК относятся ко второму типу кооперативов, затратному.

Согласно п. 6 ст. 116 ГК РФ правовое положение потребительских кооперативов, а также права и обязанности их членов определяются в соответствии с ГК РФ и законами о таких кооперативах.

В целях определения правового положения ЖСК для них таким законом является Жилищный кодекс (гл. 11).

Важно. Закон РФ от 19.06.1992 N 3085-1 "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации" и Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" на ЖСК свое действие не распространяют ввиду прямого указания на это в ст. 2 и п. 3 ст. 1 названных Законов соответственно. Положения Федерального закона от 30.12.2004 N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" также не распространяются на ЖСК (см. разъяснения Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга по этому вопросу в п. 1 Письма от 17.07.2008 N 01-1462/08-0-1).

Правовое положение ЖСК

Согласно ст. 110 ЖК РФ ЖСК - это добровольное объединение граждан, а также (в установленных случаях) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и управления МКД.

Члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании МКД. При этом ЖСК, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство или реконструкцию МКД в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

Стать членами ЖСК могут (п. 1 ст. 111 ЖК РФ):

граждане, достигшие возраста 16 лет;

юридические лица в установленных законодательством случаях (имеются в виду те юридические лица, которые были членами ЖСК, созданных до 01.12.2011, - они сохраняют право членства в данных кооперативах после внесения соответствующих изменений в ЖК РФ);

юридические лица, являющиеся собственниками помещений в МКД, в случае, если ЖСК осуществляет управление общим имуществом в этом доме.

В ЖСК должно быть не менее пяти членов. С другой стороны, общее количество членов такого кооператива не должно превышать количество жилых помещений в строящемся МКД.

Согласно положениям ст. 112 ЖК РФ решение об организации ЖСК принимается собранием учредителей, в котором вправе участвовать лица, желающие организовать такой кооператив. Решение об организации ЖСК и утверждении его

устава считается принятым при условии, что за проголосовали лица, желающие вступить в ЖСК (учредители). Данные лица становятся членами ЖСК с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица. Естественно, оформить решение собрания учредителей ЖСК необходимо протоколом. Как разъясняется в п. 3 Письма Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 17.07.2008 N 01-1462/08-0-1, каждый член кооператива на общем собрании имеет один голос (по членству).

Правовое положение ЖСК определяется не только нормами Гражданского и Жилищного кодексов, но и уставом кооператива. Более того, судьи считают, что основное значение в регулировании организации и ведения деятельности ЖСК принадлежит именно его уставу, поскольку большинство норм, регулирующих деятельность ЖСК, законодатель передал на усмотрение членов кооператива, которые при разработке устава могут расширить свои возможности по управлению этим юридическим лицом (Определение Санкт-Петербургского городского суда от 27.03.2013 N 33-4343).

В силу требований ст. ст. 52, 116 ГК РФ и ст. 113 ЖК РФ в уставе ЖСК должны содержаться следующие сведения:

наименование кооператива, причем в названии должно присутствовать слово "кооператив";

место его нахождения;

предмет и цели деятельности;

порядок вступления в кооператив;

размеры вступительных и паевых взносов;

состав и порядок внесения вступительных и паевых взносов;

порядок выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат;

ответственность за нарушение обязательств по внесению паевых взносов;

состав и компетенция органов управления кооператива и органов контроля за его деятельностью;

порядок принятия им решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;

порядок покрытия членами кооператива понесенных им убытков;

порядок реорганизации и ликвидации кооператива. Кстати, преобразовать ЖСК можно только в ТСЖ (ст. 122 ЖК РФ);

другие не противоречащие действующему законодательству положения.

Управление деятельностью ЖСК Органы управления

Органами управления ЖСК являются (ст. 115 ЖК РФ):

общее собрание членов кооператива;

конференция, если число участников общего собрания членов ЖСК больше 50 и это предусмотрено уставом кооператива;

правление ЖСК и председатель правления.

В любом случае высшим органом управления является общее собрание членов ЖСК либо конференция, которые созываются в порядке, установленном уставом.

Именно общее собрание членов ЖСК избирает органы управления кооператива и органы контроля за его деятельностью. Компетенция общего собрания членов ЖСК (конференции) определяется уставом кооператива.

Действующее законодательство устанавливает минимальные предписания, которыми должны руководствоваться члены ЖСК при проведении собраний, голосований и принятии решений. Так, общее собрание членов ЖСК, согласно ст. 117 ЖК РФ, считается правомочным, если на нем присутствуют более 50% членов кооператива (простое большинство). Решение общего собрания считается принятым, если за также проголосовало простое большинство, но уже от числа присутствующих на собрании, а не от общего числа членов кооператива. Впрочем, в уставе могут быть прописаны вопросы, решения по которым принимаются голосованием, например, более 3/4 присутствующих на собрании членов ЖСК. Принятые решения считаются обязательными для всех членов ЖСК, в том числе для тех, кто на собрании не присутствовал. Все решения собрания оформляются протоколом.