# 13, 14. Жилищные накопительные кооперативы. Решение ситуационных правовых задач.

В настоящее время действует Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах», который определяет правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан - своих членов на приобретение или строительство жилых помещений на территории Российской Федерации в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам жилищных накопительных кооперативов. Этот Закон устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов граждан - членов жилищных накопительных кооперативов. Пункт 1 статьи 5 Закона предусматривает, что членом кооператива может быть гражданин, достигший возраста 16 лет.

Если гражданин приобрел полную дееспособность до достижения возраста 16 лет в результате вступления в брак (п. 2 ст. 21 ГК РФ), он может стать членом кооператива. Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 12 Семейного кодекса России, порядок и условия, при наличии которых вступление в брак в виде исключения с учетом особых обстоятельств может быть разрешено до достижения возраста 16 лет, могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации.

Членами потребительского кооператива могут быть коммерческие и некоммерческие юридические лица, в том числе унитарные предприятия и учреждения (с учетом положений ст. 295, 297, 298 ГК РФ о возможности распоряжения имуществом государственными и муниципальными унитарными предприятиями, в том числе казенными и учреждениями). Жилищный кодекс не определяет особенностей участия юридических лиц в кооперативах, в связи, с чем нормы о физических лицах распространяются и на юридические лица в той части, в которой не противоречат их правовому положению.

Например, юридические лица вправе приобретать жилые помещения не по договору найма, а лишь по договору аренды.

К гражданам, имеющим преимущественное право на вступление в жилищный кооператив, организованный при содействии органов государственной власти Российской Федерации и ее субъектов или органов местного самоуправления, относятся:

- малоимущие граждане, признанные по установленным Жилищным кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях;

- иные определенные федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категории граждан, признанных по основаниям, установленным Жилищным кодексом и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации нуждающимися в жилых помещениях.

В соответствии со статьей 115 ЖК РФ органами управления жилищным кооперативом являются:

1) общее собрание членов жилищного кооператива;

2) конференция, если число участников общего собрания более 50 и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;

3) правление и председатель правления жилищного кооператива.

Высшим органом управления жилищного кооператива считается *общее собрание его членов (конференция)*, которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива. Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива (ч. 2 ст. 116 ЖК РФ).

Общее собрание правомочно, если на нем присутствует более 50% членов кооператива; его решение считается принятым, если за него проголосовало более 1/2 членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, - более 3/4 членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании. Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, обязательно для всех членов жилищного кооператива. Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля над его деятельностью. Решение общего собрания оформляется протоколом.

Согласно части 1 статьи 118 ЖК РФ, правление жилищного кооператива избирается из числа его (жилищного кооператива) членов общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива. Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений определяются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом). Правление жилищного кооператива руководит текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и имеет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива. Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

Председатель правления жилищного кооператива избирается правлением из своего состава на срок, определенный уставом жилищного кооператива (ч. 1 ст. 119 ЖК РФ).

Председатель правления жилищного кооператива (полномочия):

1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;

2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

3) осуществляет иные полномочия, не отнесенные Жилищным кодексом или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов (конференции) или правления кооператива.

Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен добросовестно и разумно действовать в интересах кооператива. Для контролирования финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива общее собрание членов кооператива (конференция) избирает ревизионную комиссию (ревизора) жилищного кооператива на срок не более трех лет. Число членов ревизионной комиссии определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут быть членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищным кооперативом.

*Ревизионная комиссия* жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии (ч. 2 ст. 120 ЖК РФ). Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива:

1) в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год;

2) представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива вправе в любое время проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом и другими документами кооператива.

Согласно статье 121 ЖК РФ, гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в его правление заявление о приеме в члены жилищного кооператива. Это заявление должно быть рассмотрено в течение месяца правлением и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признаются членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией). Например, приобретая квартиру, находящуюся в таком доме, по договорам о передаче права собственности (купля-продажа, дарение, мена, рента), по наследству, о реорганизации (в отношении юридических лиц), гражданин или юридическое лицо могут подать заявление о приеме в кооператив.

Особенности наследования прав, связанных с участием в потребительском кооперативе, регулируется статьей 1177 ГК РФ, в соответствии с которой в состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай. Наследник члена жилищного кооператива имеет право быть принятым в члены жилищного кооператива; ему не может быть отказано в приеме в члены кооператива. Если наследников несколько, все они участниками кооператива могут не стать. Члены кооператива имеют право решать, кого из них принять в кооператив; остальные наследники должны получить причитающиеся им суммы паенакоплений либо имущество в натуре. Решение вопроса о том, кто из наследников может быть принят в члены потребительского кооператива, а также порядок, способы и сроки выплаты наследникам, не ставшим членами кооператива, причитающихся им сумм или выдачи вместо них имущества в натуре определяются законодательством о потребительских кооперативах и учредительными документами соответствующего кооператива.

Гражданин или юридическое лицо не могут быть принуждены к вступлению в кооператив. Например, приобретение квартиры не является основанием для принуждения нового собственника к вступлению в кооператив вместо прежнего владельца.

Итак, гражданин или юридическое лицо, желающие стать пайщиками, подают в правление жилищного кооператива заявление в письменной форме о приеме в кооператив. В заявлении гражданина должны быть указаны его фамилия, имя, отчество и место жительства; в заявлении юридического лица - его наименование, место нахождения и банковские реквизиты. За нарушение сроков рассмотрения заявления, предусмотренного частью 2 статьи 120 ЖК РФ, законодательство не устанавливает никакой ответственности правления и общего собрания (конференции) членов кооператива. Лицо, подавшее заявление, может стать членом кооператива не ранее утверждения решения правления о принятии в члены кооператива общим собранием (конференцией) и уплатой взноса. Лица, принятые в кооператив и внесшие взносы, получают документ, удостоверяющий их членство.

**Вопрос 2.** Жилищный кооператив отличается от жилищно-строительного кооператива тем, что не строит здание, а приобретает уже готовое. Членом ЖСК можно стать, вступив в члены ЖСК при его учреждении, и получить квартиру в построенном ЖСК доме или вступить в уже действующий ЖСК путем приобретения квартиры в доме ЖСК или получения ее при помощи обмена.

Приобрести квартиру можно, например, купив ее или получив в наследство. Если пай выплачен полностью, то новый собственник квартиры не обязан вступать в члены ЖСК - это его право, но не обязанность. Если он захочет вступить в члены ЖСК, а ему будет в этом отказано, то он вправе оспорить такое решение в судебном порядке. Вообще, относительно членства в ЖСК действует принцип добровольности: в любое время любой член ЖСК (с полностью выплаченным паем) может выйти из членов этого кооператива. Поскольку член ЖСК имеет право на информацию о деятельности кооператива и право участвовать в его деятельности, то членство в ЖСК весьма полезно.

Согласно статье 124 ЖК РФ, гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

*Право на пай члена жилищного кооператива.*В соответствии со статьей 125 ЖК РФ порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

Правовое регулирование пользования жилыми помещениями в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов имеет особенности. На квартиры ЖСК может быть два вида собственности в зависимости от того, полностью ли выплачен пай: квартиры ЖСК с невыплаченным паем (или неполностью выплаченным) являются собственностью кооператива, с полностью выплаченным паем - собственностью члена - пайщика кооператива.

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может превышать двух месяцев со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива (ст. 132 ЖК РФ).

*Временные жильцы.*Согласно статье 126 ЖК РФ, член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива вправе разрешить временным жильцам проживать в жилом помещении, находящемся в их пользовании, в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 80 ЖК РФ. Эти условия таковы:

1) срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд (ч. 2 ст. 80 ЖК РФ);

2) временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением; ответственность за их действия несет член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи;

3) временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован - не позднее чем через семь дней со дня предъявления требования членом жилищного кооператива.

*Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива.*Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в исключительном случае - когда каждому из таких лиц может быть выделено (в натуре) изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства или перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения. Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке (ч. 2 ст. 127 ЖК РФ).

Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива производится по согласованию с лицами, имеющими право на пай. В соответствии со статьей 39 Семейного кодекса России при разделе общего имущества супругов и определении долей в нем доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

Суд вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе исходя из интересов несовершеннолетних детей и (или) из заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи. При решении вопроса о возможности рассмотрения в бракоразводном процессе требования о разделе общего имущества супругов, когда этот раздел затрагивает интересы третьих лиц (например, имущество является собственностью крестьянского (фермерского) хозяйства или бывшего колхозного двора, в составе которого, кроме супругов и их несовершеннолетних детей, имеются и другие члены, либо собственностью жилищно-строительного или другого кооператива, член которого еще полностью не внес свой паевой взнос, в связи с чем не приобрел право собственности на имущество, выделенное ему кооперативом в пользование, и т.п.), суду в соответствии с пунктом 3 статьи 24 Семейного кодекса необходимо обсудить вопрос о выделении этого требования в отдельное производство. Раздел жилого помещения возможен, если:

- каждому лицу может быть выделено изолированное жилое помещение (жилой дом или его часть, квартира или ее часть, комната);

- в результате переустройства или перепланировки будут выделены изолированные жилые помещения. Например, раздел жилого помещения, состоявшего из смежных неизолированных комнат, допускается, если комнаты будут превращены в изолированные.

Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива.Согласно части 1 статьи 128 ЖК РФ, член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать внаем за плату часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия - все жилое помещение в доме жилищного кооператива.

Жилищный кооператив в порядке, определенном его уставом, 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.

Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по аналогии закона (ст. 76-79 ЖК РФ) по следующим правилам. Член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе передать часть занимаемого ими жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем. Договор поднайма может быть заключен лишь при условии, если после его заключения общая площадь жилого помещения на одного проживающего не будет менее учетной нормы.

Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения является член жилищного кооператива.

Передача в поднаем жилого помещения не допускается, если в нем проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний. Договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме, один экземпляр передается наймодателю (члену жилищного кооператива). В этом договоре должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем. Договор заключается на срок, определяемый сторонами договора поднайма такого жилого помещения. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год.

Пользование жилыми помещениями осуществляется в соответствии с договором поднайма жилого помещения, Жилищным кодексом и иными нормативными правовыми актами. Договор поднайма жилого помещения является возмездным. В нем по соглашению сторон устанавливаются порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения. Действие договора прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут по соглашению сторон или если поднаниматель не выполнил условий договора поднайма жилого помещения.

Если поднаниматель жилого помещения или гражданин, за чьи действия данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, то член жилищного кооператива вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если же такие нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, член жилищного кооператива также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае полной выплаты паевого взноса (ч. 1 ст. 129 ЖК РФ). На отношения собственности в жилищном кооперативе, расположенном в многоквартирном доме, при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 ЖК РФ.

В соответствии со статьей 130 ЖК РФ членство в жилищном кооперативе прекращается в случае выхода или исключения члена кооператива; ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива, или самого жилищного кооператива; смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из него (жилищного кооператива) рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива. Член жилищного кооператива может быть из него исключен на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) за грубое, без уважительных причин неисполнение своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом или уставом жилищного кооператива.

В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в данный жилищный кооператив по решению общего собрания (конференции) его членов; преимущественное же право на вступление в кооператив приобретает в этом случае супруг умершего, но только при условии, что этот супруг имеет право на часть пая (ч. 1 ст. 131 ЖК РФ).

Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива. Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива, если граждане, указанные в частях 1 и 2 статьи 131 ЖК РФ, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных в частях 1-3 статьи 131 ЖК РФ, а также 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 него.

Согласно статье 133 ЖК РФ, член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по основаниям, указанным в части 3 статьи 130 ЖК РФ, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива. В случае отказа освободить жилое помещение указанные в части 1 статьи 133 ЖК РФ граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома.Из статьи 134 ЖК РФ следует, что если дом сносится по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, то к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные статьями 32 и 86 ЖК РФ для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших пая.

В соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса дом подлежит сносу, если он в установленном Правительством Российской Федерации порядке признан аварийным. Постановлением Правительства России от 4 сентября 2003 г. N 552 утверждено Положение о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания.

Если член кооператива полностью выплатил пай, то в соответствии с пунктом 4 статьи 218 ГК РФ он является собственником жилого помещения. Орган, принявший решение о признании дома аварийным и подлежащим сносу, к собственникам помещений в этом доме, в том числе к жилищному кооперативу, являющемуся собственником квартир, по которым пай не выплачен полностью, предъявляет требования о его сносе в разумный срок. Если же собственники в установленный срок не осуществили снос дома, то земельный участок, на котором он (дом) расположен, и каждое жилое помещение в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд в соответствии со статьей 32 ЖК РФ. Члену кооператива, не полностью выплатившему пай, и членам его семьи орган государственной власти или местного самоуправления, принявшие решение о сносе дома, предоставляют другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

При этом законодатель не дает ответа на вопрос, каким образом будут обеспечены члены жилищного кооператива, не полностью выплатившие пай, если собственники жилых помещений в соответствии с частью 10 статьи 32 ЖК РФ в установленный срок не осуществили снос дома. Видимо, в этом случае жилищный кооператив - собственник жилых помещений, в которых проживали члены кооператива, не полностью выплатившие пай, обязан предоставить иное жилье в соответствии с выплаченным паем, уставом кооператива.

В соответствии со статьей 122 ЖК РФ жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Реорганизация юридического лица означает его прекращение с правопреемством, то есть права и обязанности одного юридического лица (одних юридических лиц) переходят к другому (другим). Реорганизация может быть проведена путем слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования. Законодательство не предусматривает реорганизации жилищного кооператива путем слияния, присоединения, разделения и выделения, хотя и прямого запрета не содержит.

Названная выше статья предусматривает возможность преобразования как жилищного, так и жилищно-строительного кооператива в товарищество собственников жилья, правовое положение которого регулируется разделом VI Жилищного кодекса России.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» жилищный или жилищно-строительный кооператив, все члены которого полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, до 1 января 2007 г. должен быть преобразован в товарищество собственников жилья или ликвидирован. Кооперативы, по истечении этого срока не преобразовавшиеся согласно законодательству подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц. Но при регистрации изменений правового статуса кооперативов в указанном в названной выше статье случае они (кооперативы) освобождаются от уплаты государственной пошлины. Решение о реорганизации может быть принято лишь общим собранием кооператива в соответствии со статьей 117 Жилищного кодекса. Такое решение может быть принято и конференцией кооператива, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более 50 и это предусмотрено уставом кооператива. В уставе целесообразно предусмотреть, что решение о реорганизации принимается квалифицированным большинством (2/3) членов кооператива, присутствующих на общем собрании (конференции).

Жилищный кооператив считается преобразованным в товарищество собственников жилья с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц, к которым переходят права и обязанности кооператива в соответствии с передаточным актом. Если передаточный акт не представлен вместе с учредительными документами или в них отсутствуют положения о правопреемстве по обязательствам жилищного кооператива, то в государственной регистрации товарищества собственников жилья будет отказано. Регистрация реорганизации производится в соответствии с разделом V Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»; согласно статье 14 этого Закона, в регистрирующий орган представляются следующие документы:

а) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации товарищества собственников жилья, создаваемого путем реорганизации, по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;

б) учредительные документы товарищества собственников жилья, создаваемого путем преобразования (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

в) решение о создании товарищества собственников жилья;

г) передаточный акт;

е) документ об уплате государственной пошлины.

Регистрация проводится в течение пяти дней со дня представления всех необходимых документов. Гарантии прав кредиторов реорганизованного юридического лица предусмотрены в статье 60 ГК РФ. В частности, все кредиторы жилищного кооператива должны быть уведомлены о реорганизации и вправе потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства, должником по которому является это юридическое лицо, и возмещения убытков.

Согласно статье 123 ЖК РФ, жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Реорганизация или ликвидация жилищного кооператива относится к компетенции его учредителей, в данном случае членов ЖСК. Но решения общего собрания недостаточно. В соответствии со статьей 61 ГК РФ для ликвидации кооператива как юридического лица необходимо вступившее в законную силу решение суда.

Ликвидация жилищного кооператива влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. Основания ликвидации юридического лица, в том числе жилищного кооператива, предусмотрены в статье 61 ГК РФ. Порядок ликвидации установлен статьями 62 и 63 Гражданского кодекса и уставом кооператива. Решение о ликвидации жилищного кооператива должно приниматься общим собранием членов кооператива.

**Жилищный кооператив может быть ликвидирован:**

- по решению его участников, в том числе в связи с истечением срока, на который создан жилищный кооператив;

- по решению суда, если при его создании были допущены грубые нарушения закона, которые носят неустранимый характер, либо деятельность велась без разрешения (лицензии) или была запрещена законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом;

- в связи со сносом дома.

В соответствии с пунктом 4 статьи 116 ГК РФ члены потребительского кооператива обязаны 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. Основанием для ликвидации жилищного кооператива может быть и признание его несостоятельным (банкротом) в соответствии со статьей 65 ГК РФ. Если стоимости имущества кооператива недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, оно может быть ликвидировано только в порядке, предусмотренном статьей 65 ГК РФ. Жилищный кооператив может совместно с кредиторами принять решение об объявлении о своем банкротстве и о добровольной ликвидации. Основания признания судом юридического лица банкротом либо объявления им о своем банкротстве, а также порядок ликвидации такого юридического лица установлены Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Порядок ликвидации юридического лица, в том числе жилищного кооператива, определяется статьей 63 ГК РФ и включает в себя следующие действия.

Ликвидационная комиссия, назначенная общим собранием членов кооператива, помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, сообщение о его ликвидации, порядке и сроке заявления требований его кредиторами (этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации). Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации кооператива.

После окончания срока, отведенного для предъявления требований кредиторов, ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества жилищного кооператива, перечне предъявленных кредиторами требований и о результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов кооператива или органом, принявшими решение о ликвидации кооператива. В случаях, установленных законом, промежуточный ликвидационный баланс утверждается по согласованию с уполномоченным государственным органом.

Если имеющихся у жилищного кооператива денежных средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия продает имущество кооператива с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений. Выплату денежных сумм кредиторам жилищного кооператива производит ликвидационная комиссия в порядке очередности, установленной статьей 64 ГК РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса. При этом имущество членов кооператива, принадлежащее им на праве собственности, не подлежит продаже.

После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов кооператива или органом, принявшими решение о ликвидации юридического лица. В случаях, установленных законом, ликвидационный баланс утверждается по согласованию с уполномоченным государственным органом. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество жилищного кооператива передается его членам, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или уставом кооператива.

Ликвидация юридического лица считается завершенной, а жилищный кооператив прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Ликвидация жилищного кооператива (ч. 3 ст. 157 ЖК РФ) не служит основанием изменения размера платы за коммунальные услуги, уплачиваемой бывшими членами кооператива.

Таким образом, жилищные кооперативы являются потребительскими кооперативами. Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста 16 лет, и (или) юридические лица (ч. 1 ст. 111 ЖК РФ). Категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации и ее субъектов или органов местного самоуправления.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Понятие жилищного (ЖК) и жилищно-строительного кооператива (ЖСК).

2. Виды ЖК и ЖСК.

3. Каков общий правовой статус ЖК и ЖСК? Каково отличие ЖК и ЖСК от жилищных накопительных кооперативов?

4. Каков порядок образования и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов?

5. Условия приема граждан в члены ЖК и ЖСК. В каком случае малоимущие граждане имеют преимущественное право на вступление в ЖК или ЖСК?

6. Когда происходит переход права собственности на жилое помещение к члену кооператива, внесшему полностью паевой взнос?

7. Органы управления ЖК и ЖСК.

8. Права и обязанности членов ЖК и ЖСК.

9. Что представляет собой паевой взнос?

10. Основания прекращения членства в ЖК и ЖСК и его последствия для гражданина, исключенного из кооператива, и членов его семьи.

11. Прекращение деятельности кооператива.