

Прокуратура Железнодорожного района г. Симферополя разъясняет правовые основы деятельности жилищно-строительных кооперативов

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом (ЖСК) признается добровольное объединение граждан юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

ЖСК является юридическим лицом некоммерческой организацией, как участник гражданско-правовых отношений, отвечает по своим обязательствам, принадлежащим ему на праве собственности имуществом. Участники ЖСК (члены) имеют в отношении ЖСК обязательственные права. Как в всякое юридическое лицо, ЖСК вступает в гражданско-правовые отношения от своего имени, то есть от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права, а также несет обязанности. В случае возникновения необходимости участия в гражданско-процессуальных или арбитражно-процессуальных отношениях, ЖСК наделяется, в зависимости от конкретных обстоятельств дела, правовым статусом истца или ответчика.

ЖСК подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию юридических лиц. ЖСК считается созданным с момента его государственной регистрации.

Учредительным документом ЖСК является Устав. Решение о создании, государственной регистрации, изготовлении круглой печати ЖСК и выборах Правления ЖСК и Председателя правления (Председателя ЖСК) оформляется протоколом общего собрания учредителей ЖСК.

Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Членом жилищного кооператива может быть гражданин, достигший возраста шестнадцати лет; юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей. В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив.

Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители). Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

Органами управления жилищного кооператива являются общее собрание членов жилищного кооператива; конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива; правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива (конференция), которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива. Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива в соответствии с Жилищным Кодексом.

Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, - более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива.

Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью.

Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом.

Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива. Порядок деятельности и порядок принятия решений правления устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива).

Правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, неотнесенные уставом кооператива компетенции общего собрания членов кооператива.

Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

Председатель правления жилищного кооператива избирается правлением жилищного кооператива из своего состава на срок, определенный уставом жилищного кооператива. Обеспечивает выполнение решений правления кооператива, без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки, осуществляет иные полномочия, неотнесенные настоящим Кодексом или уставом кооператива компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления кооператива.

Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается **ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива** на срок не более чем три года. Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива.

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом кооператива и другими документами кооператива.

Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии, в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год; представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение об объеме жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов; отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ к всей документации, касающейся деятельности кооператива.

Гражданин или юридическое лицо, желающее стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива.

Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

Жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям в порядке, который предусмотрен гражданским [законодательством](#).