

# Жилищный кооператив - это

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

## ЖК

- Жилищный кооператив создаётся для **приобретения** новых или капитально отремонтированных жилых домов и их последующей эксплуатации

## ЖСК

- Жилищно-строительный кооператив образуется для **строительства** жилого дома и его последующей эксплуатации

# Право на вступление в ЖК

## ИМЕЮТ

- Граждане , достигшие возраста 16 лет
- Юридические лица

**желающие** стать членом ЖК, подают в правление ЖК заявление о приеме в члены ЖК, которое должно быть рассмотрено в течение месяца правлением ЖК и утверждено решением общего собрания членов ЖК, а также им нужно уплатить вступительный взнос

**Основание для вселения в**

**жилое помещение — это**

**Решение общего собрания членов ЖК**

**Основание для владения,  
пользования и распоряжения**

**ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ В**

**установленных законодательством**

**пределах — это**

**Членство в ЖК**

Жилые помещения предоставляются в пользование члену кооператива для личного проживания и проживания членов его семьи.

Члены семьи пайщика не приобретают самостоятельного права пользования жилым помещением.

В случае смерти пайщика, один из членов семьи должен вступить в ЖК, чтобы сохранить право пользования жилым помещением.

# Правовое обеспечение деятельности ЖК:

- Статья 116 ГК РФ «Потребительский кооператив» (т.к. и ЖК и ЖСК – это потребительские кооперативы);
- Раздел 5 ЖК РФ «Жилищные и жилищно-строительные кооперативы»

# Как организуется ЖСК?

- Решение об организации кооператива принимается собранием учредителей.
- Решение собрания учредителей о создании кооператива должно быть оформлено протоколом.
- ЖСК обязан пройти госрегистрацию и получить статус юрлица.
- У любого ЖСК должен быть Устав.

# Устав ЖСК содержит сведения:

- о наименовании и месте нахождения,
- о предмете и целях деятельности,
- о порядке вступления и выхода из него,
- о порядке внесения и выплаты паевых взносов,
- об ответственности сторон за нарушение обязательств,
- о составе и компетенции органов управления кооперативом и органов контроля за его деятельностью,
- о порядке принятия решений по вопросам организации и функционирования ЖСК.



## Как контролируется работа ЖСК?

- Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов кооператива на срок не более 3 лет. Она обязана в плановом режиме проводить ревизию финансово-хозяйственной деятельности кооператива не реже 1 раза в год. Результаты проверок и свои заключения она представляет общему собранию членов кооператива в годовом отчете. Внеплановую проверку ревизор может провести в любое время.

# Как получить жилье от ЖСК?

- Жилое помещение будет предоставлено пайщику в соответствии с размером внесенного паевого взноса.
- ЖК РФ не дает четких правил относительно порядка расчетов пайщика с ЖСК. Это определяется Уставом кооператива.
- Основанием для вселения в жилое помещение является не полное внесение пайщиком средств, а **решение общего собрания** членом ЖСК.

# В чём опасность пая?

- Сам пай не является жилым помещением
- Раздел жилого помещения в доме ЖК между лицами, имеющими право на пай, допускается только в случае, «если **каждому** из таких лиц может быть выделено **изолированное** жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства или перепланировки неизолированных помещений в изолированные»
- разделы имущества будут проводиться исключительно **в суде**.

# Как получить право собственности на квартиру?

- Оформить право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме член ЖК вправе только после выплаты паевого взноса полностью;
- Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме;
- Собственник обязан нести ответственность пропорционально размеру общей площади квартиры относительно площади дома.

## МОЖНО ЛИ ВЫЙТИ ИЗ ЖСК?

- Да, член ЖСК может выйти из его состава, написав соответствующее заявление.
- Если при этом он не полностью выплатил свой паевой взнос, то ему должна быть возвращена внесенная им сумма.
- Сроки и конкретные условия возврата денег, возможные пени и штрафы должны быть прописаны в Уставе кооператива.

# Может ли ЖСК отнять у пайщика квартиру?

- Такое может произойти только в том случае, если член ЖСК **полностью не выплатил паевого взноса** и **был исключен из жилищного кооператива** на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива за грубое неисполнение без уважительных причин своих обязанностей перед ЖСК.

# Возможны ли сейчас по закону продажи квартир посредством механизма ЖСК?

- Да, на основании договора участия в долевом строительстве;
- Путем выпуска застройщиком жилищных сертификатов;
- Жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов

# Как максимально обезопасить себя, доверяя деньги ЖСК?

- Внимательно изучить устав ЖСК, особое внимание уделив не только финансовой стороне вопроса (размеру вступительного взноса и порядку выплаты пая), но и правам и обязанностям сторон, а также штрафам и санкциям за нарушение принятых обязательств. Лучше всего - показать все документы квалифицированному юристу и получить его заключение.



# Что такое пай?

- По своей юридической природе *пай* представляет собой не имущество в натуре, не деньги и не долю в праве собственности, а обязательственное право требования выплаты соответствующей суммы при выходе из кооператива.


# До выплаты паевого взноса

## пайщик обладает правами:

- проживать со своей семьей в предоставленной ему квартире в доме кооператива;
- добровольно выбыть из ЖСК;
- передать пай любому постоянно проживающему совместно с ним совершеннолетнему члену семьи;
- получить освободившуюся квартиру в доме того же кооператива в случае необходимости в улучшении жилищных условий;
- произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение

# При разделе жилого помещения и пая учитываются:

- размер принадлежащей каждому из бывших супругов доли паенакопления;
- интересы детей и других членов их семей, имеющих право пользования жилой площадью;
- планировка квартиры и фактически сложившийся порядок пользования жилым помещением
- возможно применение денежного перерасчета.



С момента возникновения права собственности член кооператива осуществляет его самостоятельно, заключая сделки по сдаче своего имущества в наём, его отчуждению и т. д., без согласия кооператива. Он не может быть выселен по мотиву исключения или выхода из ЖК (ЖСК).

**Спасибо за  
внимание!**

