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 жск

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

• Жилищностроительный кооператив образуется для строительства жилого дома и его последующей эксплуатации



- 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



Решение общего собрания членов ЖК

Основание для владения, пользования и распоряжения жилым помещением в

установленных законодательством пределах — это

Членство в ЖК



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 финансовохозяйственной 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 членов 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

- 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 нуждаемости 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).



