



**Некоммерческое партнерство жилищных объединений
и граждан за сохранение и улучшение жилища
«Управдом»**

**ПИСЬМЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ (ОТЧЕТ)
О ПРОВЕДЕНИИ ПРАВОВОГО АНАЛИЗА
ДЕЙСТВУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ УСТАВА
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
«КОЛХИДА»**

МОСКВА
Январь 2016

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Общие сведения о проведенной работе

В соответствии с договором № 81-ю от 08.10.2015 г. Некоммерческим Партнерством «Управдом» (далее – Исполнитель) проведен правовой анализ действующей редакции Устава Жилищно-строительного кооператива «Колхида» (далее - ЖСК). Данная работа проведена в связи с имеющимся предписанием от 03 августа 2015 года за № Р-0-ЮЗ-08320, выданным Государственной жилищной инспекцией города Москвы Жилищно-строительному кооперативу «Колхида» и подготовкой новой редакции Устава ЖСК «Колхида» для утверждения общим собранием членов жилищно-строительного кооператива.

Главной целью анализа является предоставление Исполнителем правлению ЖСК «Колхида» и общему собранию членов ЖСК «Колхида» информации, касающейся несоответствий действующей редакции Устава действующему жилищному и гражданскому законодательству, в том числе и законодательству, действовавшему на момент принятия устава, что влечет ничтожность его положений, а так же подготовки рекомендаций по приведению положений Устава в соответствие с законодательством.

Некоммерческое Партнерство «Управдом» не отвечает за ущерб, нанесенный в связи с использованием данной письменной информации (отчета) третьими лицами или в интересах третьих лиц.

1.2. Общие сведения о законодательстве Российской Федерации, регулирующем создание и деятельность жилищно-строительных кооперативов

В настоящее время деятельность жилищно-строительных кооперативов регулируется следующими законами и нормативно-правовыми актами:

Частью 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации, § 6. «Некоммерческие корпоративные организации» (введен Федеральным законом от 05.05.2014 N 99-ФЗ), разделом 2 указанного параграфа « Потребительский кооператив»,

Разделом V. Жилищного Кодекса Российской Федерации «Жилищные и жилищно-строительные кооперативы»

Разделом VI. Жилищного Кодекса Российской Федерации «Товарищество собственников жилья», в силу части 2. статьи 126 Жилищного Кодекса РФ *«На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паявого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 настоящего Кодекса»*

2. АНАЛИЗ УСТАВА

Представлена действующая редакция Устава ЖСК «Колхида» (новая редакция), утвержденного общим собранием членов ЖСК, протокол № 20 от 01.02.2009 года.

В процессе изучения текста данного Устава выявлены следующие недостатки:

2.1. Несоответствия действующему законодательству, указанные в акте и предписании МЖИ

Приводим текст Устава, который по мнению инспекции не соответствует требованиям законодательства РФ:

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Колхида», далее именуемый ЖСК, является некоммерческой организацией для граждан и юридических лиц, добровольно объединившихся на основе членства с целью удовлетворения своих нужд, связанных с совместным управлением и обеспечением эксплуатации комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тарусская дом 22 корп.1

Формулировка данного пункта 1.1. Устава ЖСК «Колхида» не отвечает законодательству о Жилищно-строительных кооперативов, предусматривающих обязательную цель – строительство жилого дома. Не смотря на то, что эта цель с точки зрения большого количества членов ЖСК уже достигнута, это обстоятельство не должно исключать поименование цели такой организации на момент её создания.

Согласно части 1. Статьи 123.2. Гражданского кодекса РФ *Потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.*

Согласно ч. 2. Статьи 123.2. Гражданского кодекса РФ, *наименование потребительского кооператива должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово "кооператив".*

Соответственно, отсутствие цели строительства влечет отнесение данного кооператива к иному потребительскому кооперативу, а значит – внесение изменение в наименование юридического лица.

Часть 1 ст. 110 Жилищного Кодекса определяет, что Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом

А согласно ч.ч. 2 и 3 ст. 110 ЖК РФ Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому

кооперативу разрешением на строительство.

Таким образом, отсутствие в п.1.1. Устава указания на то, что ЖСК «Колхида» цели строительства жилья не соответствует ст 123.2 ГК РФ и ст. 110 ЖК РФ.

Пункт 2.2. Устава ЖСК «Колхида»

2.2.2. Строительство, реконструкция, обустройство дополнительных помещений и объектов общего имущества.

Как видим, в то же время в п.п. 2.2.2 (в разделе 2 «Предмет и цели деятельности») содержится данный пункт, что прямо противоречит п.1.1. данной редакции Устава, как отражено в акте МЖИ. Кроме того, формулировка данного пункта некорректна, поскольку дом с момента выплаты пая хотя бы одним членом перестает быть кооперативным домом, и становится многоквартирным домом, соответственно такой пункт должен обязательно содержать формулировку : «с согласия собственников помещений многоквартирного дома, по решению общего собрания таких собственников».

Пункт 3.1.9. Устава ЖСК «Колхида»

3.1.9. По решению Правления ЖСК и с согласия общего Собрания в случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов его членов, ЖСК может:

- надстраивать, перестраивать, со сносом и без него, объекты общего имущества или помещения, находящиеся в общей собственности, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке,
- получать земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек, а также вести в соответствии с градостроительными правилами и нормами застройку на прилегающем и выделенном земельном участке с оформлением разрешительной документации в установленном порядке;
- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставившим услуги;
- устанавливать размер пеней и взимать пени (неустойку) с членов ЖСК, других собственников за не внесение обязательных платежей, иных сборов

и взносов в установленные сроки и в порядке, установленном действующим законодательством;

- сдавать в аренду недвижимое имущество, а также общее имущество, находящееся в долевой собственности, по ценам, зависящим от конъюнктуры цен на рынке недвижимости, при этом средства от аренды направляются на содержание и эксплуатацию недвижимого комплекса ЖСК;
 - продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, имущество ЖСК, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их со своего баланса в связи с физическим и моральным износом.
-

Данный пункт противоречит статье 44 Жилищного Кодекса РФ, поскольку кооперативный

дом, с момента выплаты пая хотя бы одним членом перестает быть кооперативным домом, и становится многоквартирным домом, соответственно такой пункт должен обязательно содержать формулировку : «с согласия собственников помещений многоквартирного дома, по решению общего собрания таких собственников», «в случае ... не нарушения прав собственников помещений..».

Первый дефис так же должен содержать формулировку «с согласия собственников помещений многоквартирного дома, по решению общего собрания таких собственников»

Второй дефис должен содержать формулировку «по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома»

Четвертый дефис – согласно ч. 14 ст. 155 ЖК РФ размер пени, превышающий установленный данным законом, не допускается. Соответственно формулировка должна быть «размер пени, не превышающий установленным законом» (по смыслу – меньше можно, но больше не допускается).

Пятый дефис – так же отсутствует формулировка: «с согласия собственников помещений многоквартирного дома, по решению общего собрания таких собственников», «в случае ... не нарушения прав собственников помещений..».

Пункт 11.5. Устава ЖСК «Колхида»

11.5. В состав ревизионной комиссии и правления одновременно не могут входить супруги, родители, дети, внуки, родные братья и сестры и их супруги.

Статья 120 Жилищного Кодекса содержит единственное ограничение относительно членов ревизионной комиссии: *Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива.* (ч.1. ст. 110 ЖК РФ)

Соответственно, такие ограничения членства, которые содержатся в п. 11.5. Устава, противоречат жилищному законодательству.

В то же время в существующей формулировке не сказано, что в состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления, а так же что члены ревизионной комиссии не вправе занимать иные должности в органах управления кооператива.

Пункт 7. Устава ЖСК «Колхида»

7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ

7.1. Высшим органом управления является Общее собрание членов ЖСК.

7.2. Руководство текущей деятельностью осуществляет Правление.

7.3. Контроль за работой правления осуществляет ревизионная комиссия. В случае отсутствия ревизионной комиссии проверка финансово-хозяйственной деятельности Правления ЖСК может быть проведена аудиторской организацией.

Данное положение Устава не соответствует статье 115 ЖК РФ, которая определяет, что

Органами управления жилищного кооператива являются:

1) общее собрание членов жилищного кооператива;

- 2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;
- 3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Как видим, в Уставе ЖСК «Колхида» отсутствует указание на то, что председатель правления является одним из органов управления жилищного кооператива.

2.2. Другие положения Устава ЖСК «Колхида», не отвечающие действующему законодательству:

Анализ действующего Устава ЖСК «Колхида» выявил также и иные несоответствия и противоречия действующему жилищному и гражданскому законодательству (в частности, п. 5.10, последнее предложение п. 8.1.5. и др.), хотя эти недостатки и не были отражены в Акте МЖИ.

Далее приводится подробное описание этих выявленных недостатков.

Пункт 5.10 Устава ЖСК «Колхида»

5.10. Размер долевого участия Собственника в расходах, упомянутых в п.5.7. в пересчете на один кв. м. общей площади, может превышать размер долевого участия в расходах члена ЖСК согласно п.3.1.8. настоящего Устава.

Данное положение противоречит ст. 249 Гражданского Кодекса, согласно которой *«Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению»*,

А так же противоречит ч 2 ст. 39 ЖК РФ, согласно которой *«Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника»*.

Из указанных норм законодательства следует, что все собственники несут равное бремя расходов на содержание общего имущества.

Пункт 8.1.5. Устава ЖСК «Колхида»

8.1.5. Собрание правомочно, если на нем присутствуют уполномоченные члены ЖСК или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа его членов. В случае отсутствия кворума Правление назначает новую дату и время проведения Собрания, о чем всем членам ЖСК направляется дополнительная информация. Вновь назначенное Собрание может быть созвано не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося Собрания. Решение на вновь собранном Собрании принимается простым большинством голосов независимо от количества присутствующих.

Последнее предложение данного пункта противоречит ст.ст. 45, 117 ЖК РФ, ч.1 ст.181.2, п.2 ст.181.5 Гражданского Кодекса согласно которому кворум не может быть менее 50% от

числа членов ЖСК, в противном случае решение общего собрания недействительно (ничтожно) - п.2 ст.181.5 Гражданского Кодекса.

Пункт 4.1. Устава ЖСК «Колхида»

4.1. В ЖСК различается три вида собственности:

- имущество, находящееся в частной собственности граждан;
- имущество, находящееся в общей долевой собственности;
- имущество, находящееся в собственности ЖСК как юридического лица.

Данный пункт Устава (первый дефис) не полностью соответствует фактическому положению, поскольку в доме есть помещение, которое принадлежит городу Москве и находится в оперативном управлении юридического лица, а так же законом не запрещается юридическим лицам приобретать и иметь в собственности помещения в доме ЖСК. В связи с чем Устав должен отражать государственную собственность и частную собственность не только граждан, но и юридических лиц.

Пункт 4.3.1. Устава ЖСК «Колхида»

4.3.1. Общим имуществом, находящимся в долевой собственности, являются:

межквартирные лестничные клетки, межквартирные холлы, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, встроенно-пристроенные помещения технического назначения, другие места общего пользования, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения.

Данный пункт устава содержит уже не полный перечень общего имущества. Так, согласно ст. 36 ЖК РФ, 1. *Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:*

1) *помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);*

2) *иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;*

3) *крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;*

4) *земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и*

благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Помимо этого перечня общего имущества, ч. 1 ст. 36.1 ЖК РФ установлено, что Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

Таким образом, средства фонда капитального ремонта многоквартирного дома так же относятся к общему имуществу.

Как видим, действующий Устав ЖСК «Колхида» не содержит таких важных положений, как земельный участок многоквартирного дома с элементами озеленения и благоустройства, и средства фонда капитального ремонта.

п. 4.4. Устава, в котором дается определение имущества, находящегося в собственности ЖСК не содержит никаких упоминаний о финансовом имуществе - средствах ЖСК. Раздел 12 «Средства» не указывает, что средства ЖСК являются его имуществом.

Отсутствует порядок приема в члены ЖСК. Согласно Статье 121. ЖК РФ «Прием в члены жилищного кооператива:

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

2. 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)».

Пункт 8.4. Устава « К исключительной компетенции Собрания относятся: » не содержит положение, предусмотренное частью 2 ст. 121 ЖК РФ.

Раздел 8 Устава Общее собрание

Предусматривает Порядок организации и проведения собрания

Пункт 8.1.6. Устава ЖСК «Колхида»

Не указывает, что уведомление о проведении собрания может быть доведено до сведения всех членов ЖСК иным способом, предусмотренным решением общего собрания, что не соответствует ст 45 и ч. 1. ст. 146 ЖК РФ

Пункт 8.2. Устава ЖСК «Колхида»

8.2. Решение Собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, является обязательным для всех, в том числе и для тех, кто независимо от причин не принял участие в голосовании.

Данный пункт изложен некорректно. Не понятно, что такое «является обязательным для всех». Должно быть указано: «является обязательным для всех членов, а по решениям, касающимся установления размеров обязательных платежей и взносов на содержание и ремонт общего имущества, иных целевых взносов на уставную деятельность ЖСК по управлению общим имуществом многоквартирного дома, включая утверждение отчетов правления и ревизионной комиссии, утверждение финансово-хозяйственного плана, смет, штатного расписания и др., - является обязательным для всех собственников помещений», далее по тексту.

Пункт 8.5. Устава ЖСК «Колхида»

Данный пункт в описании собрания в форме письменного опроса, который проводится в случае отсутствия кворума на собрании. в том числе указано, что:

Письменный опрос оформляется протоколом правления.

Данное положение Устава противоречит ч. 4 ст. 117 ЖК РФ, которыми определено, что решения общего собрания оформляются протоколом общего собрания. В случае отсутствия протокола общего собрания, такое решение является ничтожным в силу ч... ст. 181... ГК РФ.

Раздел 8 Устава, в том числе и п. 8.5. вообще не содержит форм проведения собрания: в форме заочного голосования путем заполнения письменных решений и в форме очно-заочного голосования, что не соответствует ст.ст. 45-48 ЖК РФ.

Так же раздел 8 не содержит компетенции общего собрания, изложенной в ст. 145 ЖК РФ, а именно:

утверждение порядка образования резервного фонда, иных специальных фондов (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов (пункт 5 часть 2 ст. 145 ЖК РФ);

принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов (пункт 6 часть 2 ст. 145 ЖК РФ);

кроме того, пунктом 1.2 части 2 ст. 44 ЖК РФ предусмотрено принятие решений о получении жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана (пункт 8 часть 2 ст. 145 ЖК РФ);

утверждение аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
(п. 8.1 часть 2 ст. 145 ЖК РФ)8.2)

принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов предусмотренных настоящим Кодексом, уставом и решениями общего собрания членов (п.10 часть 2 ст. 145 ЖК РФ);

определение размера вознаграждения членов правления, в том числе председателя правления (п.11 часть 2 ст. 145 ЖК РФ).

Общее собрание членов имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления (часть 4. ст. 145 ЖК РФ).

В данном разделе отсутствует упоминание компетенции общего собрания по установлению размера и порядка внесения дополнительных взносов, в том числе на покрытие образовавшихся убытков. (предусмотрены статья 123.3. ГК РФ и п. 1.13 данного Устава)

Согласно части 2 ст. 118 ЖК РФ, порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива). Однако, уставом ЖСК «Колхида» не предусмотрено принятие положений и регламентов.

Раздел 9 Устава «Правление»

Данный раздел не содержит обязательных требований, предусмотренных законодательством, в том числе, Требования к должностным лицам жилищного кооператива, предусмотренные Статьей 116.1. ЖК РФ, а именно:

Членами правления жилищного кооператива (в том числе председателем правления кооператива), членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива, а также главным бухгалтером (бухгалтером при отсутствии в штате главного бухгалтера) кооператива не могут являться граждане:

- 1) имеющие судимость за умышленные преступления;*
- 2) в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;*
- 3) которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация, индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента таких исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем три года.*

Отсутствует положение: в обязанности Правления входит управление многоквартирным домом (предусмотрено ч. 4 ст. 148 ЖК РФ)

Раздел 11 Устава: «Ревизионная комиссия»

- 11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим Собранием из числа членов ЖСК на срок 3 года не менее трех и не более пяти человек.
- 11.2. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя.
- 11.3. Ревизионная комиссия проводит ревизию хозяйственно-финансовой деятельности не реже одного раза в год. Заключение ревизионной комиссии по результатам проверки за отчетный период в письменном виде представляется для ознакомления Правления ЖСК, а затем - на утверждение общему Собранию (Собранию уполномоченных).
- 11.4. Ревизионная комиссия, в случае необходимости, вправе требовать созыва Собрания членов ЖСК.

В данном разделе Устава отсутствуют положения, предусмотренные ст.ст. 120, 150 ЖК РФ:

Частью 3 ст. 120 ЖК РФ предусмотрено, что:

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.

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

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

Раздел 12. Устава Средства ЖСК

Отсутствует упоминание субсидий как одного из средств Кооператива.

Так, п.3 ч.2 ст.151 предусматривает: субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий

Пункт 12.2 Устава:

12.2. Решением общего Собрания могут создаваться специальные фонды. Размеры, порядок формирования и использования фондов в ЖСК устанавливаются общим Собранием а в срочном порядке правлением ЖСК.

Такое положение, согласно которому в срочном порядке правлением ЖСК могут быть созданы специальные фонды не соответствует законодательству и противоречит разделам Устава «Общее собрание» и «Правление».

Раздел 13 Устава Реорганизация и прекращение деятельности

В данном разделе Устава отсутствует указание на правовые основания для реорганизации. Согласно Статье 122 ЖК РФ, Жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

13.1. При реорганизации все права и обязанности ЖСК переходят к правопреемнику. Правопреемнику переходит также архив ЖСК.

Положение данного раздела не содержат указаний на то, что ликвидация ЖСК возможна в судебном порядке по требованиям Кредиторов в случае не исполнения кооперативом своих финансовых обязательств и не внесении членов ЖСК целевых взносов на покрытие возникших убытков (исполнение субсидиарной ответственности), согласно соответствующему решению общего собрания.

Так, статья 123.3. ГК РФ предусматривает Обязанность членов потребительского кооператива по внесению дополнительных взносов

1. В течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса члены потребительского кооператива обязаны покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

2. Члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

3. Выводы:

Устав ЖСК «Колхида» в части ряда недостатков, подробно описанных в предыдущем разделе, не соответствует действующему Жилищному и Гражданскому законодательству Российской Федерации.

Ввиду отсутствия ряда основополагающих положений Устава, в том числе в части компетенции общего собрания членов, в части средств Кооператива, данный Устав не обеспечивает в полной мере защиту прав и законных интересов Кооператива как хозяйствующего субъекта, имеющего особый правовой статус в силу природы своего создания и деятельности, а так же не обеспечивает в полной мере права членов кооператива, и не обеспечивает исполнения всеми членами кооператива и собственниками помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении ЖСК, их обязанностей надлежащим образом.

4. Рекомендации:

Необходимо разработать и утвердить на общем собрании членов ЖСК «Колхида»

1. новую редакцию Устава ЖСК, предусматривающую устранения противоречий и недостатков, указанных в Предписании МЖИ и в данном заключении, в том числе:

- расширить и дополнить главы «Права и обязанности кооператива». А также добавить в главу «Права и обязанности кооператива» положения, связанными с накоплением средств на специальном счете, с проведением Капитального ремонта, об использовании ГИС ЖКХ и иных информационных систем, связанных с управлением в ЖСК.

- Расширить и дополнить главу Цели и виды деятельности, добавив в нее положения, регулирующие отношения в области защиты прав потребителей во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

- ввести дополнения в раздел «Средства кооператива»;

- Дополнить и расширить главу «Общее собрание ЖСК» положениями о формах проведения общего собрания, о порядке уведомления о созыве собрания, о возможности проведения общего собрания членов ЖСК с помощью электронной системы, как это предусмотрено ст.45-47 ЖК РФ;

2. Разработать и утвердить на общем собрании членов ЖСК внутренние регламенты (положение о правлении, положении о ревизионной комиссии, положение о фондах: резервном фонде, фонде капитального ремонта, подготовить и утвердить описание общего имущества и положение об использовании общего имущества и др.), либо внести соответствующие разделы в новую редакцию Устава;

3. Разработать и утвердить на общем собрании Правила внутреннего трудового распорядка, положение о Персонале, Положение о вознаграждениях.

Исполнитель:

Генеральный директор НП «Управдом»
23 января 2016 года

Е.И.Юнисова

Список использованных нормативно-правовых актов:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации
2. Жилищный Кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О содействии развитию жилищного строительства"
4. Постановление Правительства РФ от 06.06.2012 N 558 (ред. от 04.02.2015) "Об утверждении типового устава жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предусмотренных законодательством Российской Федерации"

Приложения:

1. Копия Устава ЖСК «Колхида» (действующая редакция)
2. Акт осмотра от 03 августа 2015 года за № Р-0-ЮЗ-08320, произведенный Государственной жилищной инспекцией города Москвы
3. Предписание от 03 августа 2015 года за № Р-0-ЮЗ-08320, выданное Государственной жилищной инспекцией города Москвы Жилищно-строительному кооперативу «Колхида»