

# Жилищные накопительные кооперативы: новые формы о главном

---

**АНДРЕЙ  
АНАТОЛЬЕВИЧ  
ВОРОПАЕВ,**  
юрисконсульт  
НФ «Центр  
инвестиционного  
просвещения»

В конце 2005 года в отношении кооперативов в сфере жилья были приняты серьезные законодательные нововведения, и каждому, кто задумывается о приобретении квартиры как о членстве в жилищно-накопительном кооперативе (ЖНК), их следует хорошо знать.

Действующие жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) можно разделить на два типа. Первый тип ЖСК старого советского образца, где уже давным-давно не только все паи выплачены, но и квартиры приватизированы. То есть кооперативной формы собственности по факту там уже не осталось. Поэтому и кооперативом по новому законодательству такая организация называться не может. Второй тип — вновь созданные жилищно-строительные кооперативы, когда люди вкладчину строят или реконструируют дом, а затем вместе в нем живут.

При создании жилищно-строительных кооперативов должен соблюдаться принцип: один ЖСК — один дом. То есть создаем организацию вместе, потом строим вместе, потом живем и управляем домом вместе. При этом после полной выплаты долей в таком кооперативе пайщики, как и в случае с жилищно-строительными кооперативами советского образца, должны либо ликвидировать свою организацию, либо перерегистрировать ее в товарищество собственников жилья. Другими словами, жилищно-строительный кооператив — это хотя и не краткосрочное, но все равно временное образование до момента полной выплаты паев членами ЖСК.

Наряду с жилищно-строительными кооперативами люди могут образовывать просто жилищные кооперативы. В чем их отличие? Отличие небольшое: жилищные кооперативы не строят, а реконструируют дом. Все остальное — как в ЖСК.

**Жилищные  
кооперативы:  
что нового?**

А теперь о новом типе кооперативов — жилищном накопительном. Эта форма законодательно оформилась в России с принятием Федерального закона № 215-ФЗ от 30 декабря 2004 года «О жилищных накопительных кооперативах». Такие кооперативы финансируют покупку квартир пайщикам, которые внесли только определенную долю от полной стоимости квартиры. А откуда берутся деньги на оставшуюся часть? Кредиты банков и взносы других пайщиков, которые еще не накопили доли, при наличии которой кооператив обязуется купить им квартиру.

По существу, закон о жилищно-накопительных кооперативах фиксирует уже сложившиеся формы организации приобретения жилья в рассрочку, но ставит теперь эти организации под контроль государственного финансового регулятора — Федеральной службы по финансовым рынкам. Ведь эти ЖСК ничего не строят, а помогают



накапливать средства на квартиру, то есть оказывают в некотором смысле финансовую услугу.

Таким образом, в России выстраивается система государственного регулирования кооперативов в жилищной сфере, которые используют в своей работе накопительный принцип. А это значит, что у будущих пайщиков появится возможность оценивать предложения не по рекламе кооперативов и не по информации, размещенной на их корпоративных сайтах, а по официальным отчетам.

### ЖСК и ЖНК: в чем различие?

В чем же отличие новых жилищно-накопительных кооперативов от знакомых многим жилищно-строительных кооперативов?

Жилищно-строительным или жилищным кооперативом может называться организация, которая строит или реконструирует дом для конкретных пайщиков. После того как дом построен, а пай полностью выплачен, кооператив должен быть ликвидирован или перерегистрирован в товарищество собственников жилья. Это товарищество в дальнейшем и будет управлять домом.

Если организация привлекает средства граждан, а затем вкладывает их в приобретение жилья по какой-то накопительной схеме, значит она должна быть зарегистрирована как жилищно-накопительный кооператив.

ЖНК — это потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства и в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения их паевых взносов.

### Как работает ЖНК?

Суть механизма ЖНК отражается в его названии — накопление на приобретение жилья. ЖНК привлекают средства населения и финансируют за счет этих денег покупку жилья для своих членов как на первичном, так и на вторичном рынке.

Пайщики вносят членские взносы и «вкладчину» приобретают квартиры. Как правило, пайщик накапливает определенный процент стоимости жилья путем внесения членских взносов, после чего кооператив приобретает для него квартиру. С этого момента член кооператива получает право пользования жильем, то есть может проживать в квартире, регистрироваться в ней, сдавать ее в аренду. Однако жилье остается в собственности кооператива.

Далее член кооператива продолжает вносить членские взносы до погашения оставшейся стоимости жилья. После полной выплаты стоимости жилья оно переходит из собственности кооператива в собственность члена кооператива.

### Что такое паевой взнос в ЖНК?

Паевой взнос в ЖНК — это денежные средства, которые вносятся членом кооператива в порядке и сроки, предусмотренные формой участия члена кооператива в деятельности ЖНК. В состав паевого взноса могут включаться доходы, полученные кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности и распределенные между членами кооператива пропорционально их паям.

**Почему сумма паевых взносов превышает стоимость приобретенной квартиры?**

Это происходит потому, что паевые взносы, помимо погашения стоимости квартиры, должны компенсировать затраты кооператива на осуществление деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений. Паяевой взнос члена кооператива должен также обеспечивать погашение связанных с приобретением или строительством жилого помещения затрат кооператива на страхование жилого помещения, его ремонт, содержание, оплату коммунальных услуг, обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения. Сюда же включаются затраты на уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей.

**Чем отличаются вступительный членский, членский и дополнительный взносы?**

Вступительный членский взнос — это денежные средства, одновременно внесенные гражданином для покрытия расходов на образование кооператива и прием новых членов.

Членский взнос — это денежные средства, периодически вносимые членом кооператива на покрытие расходов, связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной его уставом деятельности, за исключением деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

Дополнительный взнос — это денежные средства, вносимые членом кооператива для покрытия убытков кооператива.

**Отвечает ли кооператив по своим убыткам и каковы риски пайщиков?**

В случае убыточности или претензий со стороны кредиторов кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, в состав которого входят и квартиры, паи по которым не выплачены полностью. В этом состоит один из главных рисков пайщиков в системе жилищных кооперативов. Обратите внимание: этот риск отсутствует при ипотечном кредитовании, когда квартира переходит в собственность заемщика сразу после оплаты ее полной стоимости банком, то есть до полного погашения кредита со стороны заемщика.

**Может ли стать членом кооператива несовершеннолетний?**

К сожалению, нет. В соответствии с действующим законодательством, членом кооператива может быть гражданин, достигший совершеннолетия, то есть возраста 18 лет.

**На основании каких документов принимают в ЖНК?**

Прием граждан в члены кооперативов осуществляется на основании паспорта и заявления в письменной форме в порядке, установленном действующим законодательством и уставом кооператива.

**В какой форме кооператив должен вести учет своих членов?**

Кооператив обязан вести реестр членов кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения:

- фамилия, имя, отчество члена кооператива;
- паспортные данные или данные иного удостоверяющего личность члена кооператива документа;



- почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты члена кооператива;
- форма участия в деятельности кооператива;
- иные предусмотренные уставом кооператива сведения.

**Существуют ли ограничения членом ЖНК?**

Существуют. В соответствии с действующим законодательством, число членов кооператива не может быть менее 50 и более 5 тыс. человек.

**С какого момента человек становится членом ЖНК?**

Членство в кооперативе возникает после внесения соответствующих сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены ЖНК, в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) со дня внесения гражданином вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса. Основанием для внесения сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в ЕГРЮЛ является решение органа кооператива, уполномоченного уставом подавать такие заявления.

**Каким документом подтверждается факт внесения сведений о пайщике в системе государственной регистрации?**

Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, в течение одного рабочего дня после дня внесения сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены ЖНК, в единый государственный реестр юридических лиц выдает кооперативу документ, подтверждающий факт внесения соответствующих сведений в ЕГРЮЛ. Форма и содержание такого документа установлены действующим законодательством. Кооператив по требованию любого пайщика обязан выдать копию этого документа, заверенную печатью и подписью уполномоченного должностного лица кооператива.

**Когда нужно вносить вступительный членский взнос и первый платеж?**

Внесение гражданином, подавшим заявление о приеме в члены кооператива, вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса осуществляется после внесения сведений о нем в Единый государственный реестр юридических лиц. В течение трех месяцев со дня внесения сведений о новом члене кооператива в ЕГРЮЛ необходимо оплатить вступительный членский взнос, а также внести первый платеж в счет паевого взноса.

**Что будет, если вступительный членский взнос и первый платеж в счет паевого взноса в течение трех месяцев не внесены?**

В этом случае исполнительный орган кооператива обязан направить в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, заявление об аннулировании сведений о вас как гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в ЕГРЮЛ. Данное заявление направляется единоличным исполнительным органом кооператива в течение трех рабочих дней после окончания трехмесячного срока. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, сообщает об аннулировании соответствующих сведений

в Едином государственном реестре юридических лиц кооперативу и вам как подавшему заявление о приеме в члены кооператива гражданину в течение одного рабочего дня после дня аннулирования таких сведений.

---

**Каковы риски пайщика при банкротстве ЖНК?**

Каждый член кооператива несет риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах своих паенакоплений. То есть на стадии накопления пайщик рискует потерять все свои жилищные сбережения. Дополнительно к этому пайщик, которому кооператив помог в приобретении жилья после накопления определенного процента его стоимости, рискует остаться без квартиры.

---

**Имеет ли право кооператив оштрафовать пайщика?**

Размер неустойки за нарушение обязательств по внесению взносов определяется уставом кооператива и не может превышать одну трехсотую действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки внесения взносов. Неустойка за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов начисляется со дня, следующего за днем, установленным для внесения взносов, по день внесения этих взносов членами кооператива, если иной порядок начисления неустойки не установлен уставом кооператива.

---

**Какими правами обладает член кооператива?**

Член кооператива имеет право участвовать в управлении кооперативом и быть избранным в его органы, пользоваться всеми услугами кооператива и выбирать для себя форму участия в его деятельности. Кооператив не может без согласия пайщика приобретать или строить жилое помещение, предназначенное для него. Пайщик также имеет право пользоваться льготами, предусмотренными для членов кооператива, и участвовать в распределении доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности. Член ЖНК может распоряжаться своими паенакоплениями в следующих формах: передавать пай другому члену кооператива или третьему лицу, которому кооператив не может отказать в приеме в члены кооператива; завещать пай; получать при прекращении членства в кооперативе действительную стоимость пая.

---

**Может ли пайщик предъявлять претензии относительно качества квартиры?**

Да, член кооператива вправе предъявлять к кооперативу требования, касающиеся качества жилого помещения, передаваемого в пользование, и после внесения паевого взноса в полном размере — в собственность, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг. Это требование подлежит исполнению кооперативом в порядке, установленном уставом кооператива.

---

**Какие обязательства накладывает членство в ЖНК?**

Член ЖНК обязан соблюдать устав кооператива, выполнять решения, принятые органами кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренную действующим кооперативом и его уставом. Безусловно, пайщик обязан своевременно вносить паевые и иные взносы в порядке, предус-

---



мотренном уставом кооператива и решениями, принятыми правлением ЖНК в пределах его компетенции.

---

### Как пайщик может выйти из ЖНК?

Пайщик может выйти из ЖНК по собственному желанию, и тогда кооператив обязан вернуть ему действительную стоимость пая. Пайщик также может передать свой пай другому лицу.

---

### Может ли кооператив исключить пайщика?

Кооператив может исключить пайщика из состава своих членов в соответствии с положениями устава и иных локальных нормативных актов кооператива.

---

### Каким образом будет определяться наследник по паю умершего члена кооператива?

В случае, если пай умершего члена кооператива перешел к нескольким наследникам, наследник, который имеет право быть принятым в члены кооператива, определяется соглашением между наследниками или решением суда. В случае, если ни один из наследников не воспользовался правом быть принятым в члены кооператива, кооператив выплачивает наследникам причитающиеся им в соответствии с наследственными долями доли действительной стоимости пая в порядке и сроки, установленные действующим законодательством и уставом ЖНК.

Наследник, не ставший членом кооператива, имеет право на получение от наследника, ставшего членом кооператива, соразмерной своей наследственной доле компенсации доли действительной стоимости пая, в том числе выплаты соответствующей денежной суммы. Срок выплаты компенсации определяется соглашением между наследниками или, при отсутствии такового соглашения, судом, но не может превышать один год со дня открытия наследства.

---

### С какого момента прекращается членство в кооперативе?

Членство в кооперативе прекращается со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц. Основанием для внесения такой записи в ЕГРЮЛ является решение уполномоченного уставом кооператива органа ЖНК, а в случае исключения члена кооператива или обращения взыскания на его пай — решение или определение суда.

---

### Могут ли пайщика исключить из кооператива в судебном порядке?

Да, члена кооператива могут исключить из кооператива в судебном порядке на основании решения общего собрания членов ЖНК в случае неоднократного неисполнения обязанностей, установленных действующим законодательством и уставом кооператива, либо невозможности осуществления кооперативом своей деятельности или существенного затруднения ее осуществления в результате действий (бездействия) члена кооператива, а также из-за систематического нарушения порядка внесения паевого и иных взносов.

---

### Что признается систематическим нарушением порядка внесения взносов?

Под систематическим нарушением порядка внесения паевого и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо однократная просрочка внесения паевого и иных взносов в течение более трех месяцев.

**Кто имеет право принимать решение об исключении члена ЖНК?**

Если в кооперативе число членов превышает 200 человек, уставом кооператива может быть предусмотрено, что решение об исключении члена кооператива из кооператива на основании неоднократного неисполнения его обязанностей может приниматься правлением ЖНК. Если в кооперативе число членов не превышает 200 человек, то решение об исключении принимает общее собрание пайщиков.

**В кооперативе многое определяет устав. Какие нормы он должен содержать в обязательном порядке?**

Устав кооператива, помимо наименования и места его нахождения, предмета и цели деятельности, должен предусматривать порядок приема и прекращения членства в кооперативе, в том числе: порядок исключения члена кооператива из ЖНК; порядок определения размера, состав и порядок внесения паевых и иных взносов; ответственность членов кооператива за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов; порядок выплаты члену кооператива действительной стоимости пая при прекращении членства в ЖНК.

Как и в любом другом уставе, здесь должны быть зафиксированы права и обязанности членов кооператива, права и обязанности кооператива перед своими членами, структура и компетенция органов ЖНК, порядок их создания, принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов.

Важный раздел устава кооператива должен быть посвящен финансам и имуществу организации — каков порядок формирования и использования имущества кооператива, его фондов? В уставе должен быть прописан порядок покрытия членами кооператива понесенных кооперативом убытков, порядок предоставления органами ЖНК информации своим членам и ответственность за ее непредоставление, порядок проведения очередных и внеочередных внешних проверок финансовой деятельности кооператива.

Кроме того, этот главный документ ЖНК должен содержать сведения о филиалах и представительствах кооператива, порядке его реорганизации и ликвидации, иные положения, предусмотренные действующим законодательством.

**Может ли ЖНК переформироваться в другую организационно-правовую форму?**

Жилищный накопительный кооператив может быть преобразован только в жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или товарищество собственников жилья. ЖНК может быть преобразован в юридическое лицо иной организационно-правовой формы только в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Добровольная реорганизация кооператива осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов ЖНК. Принудительная — в случае, если число членов кооператива превысит 5 тыс. человек. Тогда кооператив подлежит принудительной реорганизации в судебном порядке в форме разделения или выделения по требованию федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственной регистрации юридических лиц, или федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции контроля и надзора в сфере финансовых рынков, приостанавливает



деятельность кооператива по привлечению денежных средств его новых членов и использованию этих средств в период проведения принудительной реорганизации.

**Перейдут ли ко вновь образованному кооперативу права и обязанности старого ЖНК?**

Да, при реорганизации кооператива его права и обязанности переходят к правопреемнику такого кооператива в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом кооператива, которые должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного кооператива в отношении всех его кредиторов и должников. Если разделительный баланс кооператива не дает возможность определить его правопреемника, вновь возникшие юридические лица несут солидарную ответственность по всем обязательствам реорганизованного кооператива перед его кредиторами. Передаточный акт или разделительный баланс кооператива утверждается общим собранием членов кооператива и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или внесения изменений в устав кооператива.

**Кто может инициировать ликвидацию ЖНК в судебном порядке?**

Это может сделать федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, то есть Федеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР России). Она вправе предъявить в суд требование о ликвидации кооператива в случае неоднократного или грубого нарушения положений настоящего федерального закона, а также в иных предусмотренных действующим законодательством случаях.

**Может ли пайщик не потевать квартиру?**

Да, член кооператива, которому кооператив предоставил в пользование жилое помещение, до утверждения промежуточного ликвидационного баланса вправе внести оставшуюся часть своего паевого взноса, то есть выкупить квартиру у кооператива.

**Кому поручено вести реестр ЖНК?**

Ведение реестра жилищных накопительных кооперативов на основании сведений, предоставляемых федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным осуществлять государственную регистрацию юридических лиц, передано федеральному органу исполнительной власти, обладающему функциями по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, — Федеральной службе по финансовым рынкам.

**Какую информацию можно получить в реестре кооперативов?**

В реестре жилищных накопительных кооперативов ФСФР России содержатся следующие сведения:

- полное и сокращенное наименование кооператива на русском языке;
- место нахождения, а также адрес постоянно действующего исполнительного органа кооператива, по которому осуществляется связь с кооперативом;
- сведения о членах кооператива;
- фамилия, имя, отчество и должность лица, имеющего право без доверенности действовать от имени кооператива, а также паспор-



тные данные такого лица или данные иного удостоверяющего его личность документа, идентификационный номер налогоплательщика;

- сведения о филиалах и представительствах кооператива;
- сведения о прекращении деятельности кооператива, в том числе о способе прекращения его деятельности;
- сведения о лицах, являющихся единоличным исполнительным органом кооператива, членами правления кооператива и членами коллегиального исполнительного органа кооператива, а также сведения об отстранении таких лиц от занимаемых должностей с указанием причин отстранения.

---

**Если на общем собрании избрано новое правление, будет ли это отражено в реестре ФСФР?**

Разумеется, если эти изменения будут туда переданы. По закону, кооператив не позднее пяти рабочих дней со дня принятия соответствующих решений предоставляет федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, сведения о лицах, избранных или назначенных на должности единоличного исполнительного органа кооператива, членов правления кооператива или членов коллегиального исполнительного органа кооператива, а также сведения об отстранении таких лиц от занимаемых должностей с указанием причин отстранения.

---

**К какой информации о деятельности кооператива его члены должны получить свободный доступ?**

Помимо информации личного свойства (о размере паенакопления члена кооператива, об очередности и о планируемых сроках приобретения или строительства для него жилого помещения) кооператив обязан обеспечить свободный доступ к ознакомлению со следующей информацией: установленные уставом ЖНК или решениями общего собрания членов кооператива формы участия в деятельности кооператива; заключения саморегулируемой организации жилищных накопительных кооперативов об указанных формах участия в случае наличия таких заключений.

Любой пайщик вправе ознакомиться с порядком определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся кооперативом. Ему должны быть доступны утвержденные общим собранием членов кооператива годовые отчеты ЖНК за три последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения. Пайщик может запросить информацию о затратах кооператива на управление его деятельностью и ее ведении в течение последнего календарного года. Безусловно, каждому пайщику должны быть доступны «внутрикорпоративные» данные: о количестве членов кооператива, об общем размере паевого фонда кооператива и общем размере задолженности перед кооперативом членов кооператива, а также о затратах на обслуживание кредитов, возмещение убытков кредиторам кооператива, совокупные выплаты лицам, состоящим с кооперативом в трудовых отношениях.

---

**Какие документы пайщик может запросить для ознакомления?**

Это касается практически всех документов, создаваемых в кооперативе. Первый блок таких документов связан с организационно-правовой сферой, к которой относятся устав кооператива, внесенные в устав и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения, документ о государственной регистрации и внутрен-



ние документы ЖНК, положения о филиалах и представительствах ЖНК, реестр членов кооператива.

Второй блок документов связан с итогами финансово-хозяйственной деятельности. Это документы бухгалтерской отчетности кооператива: приходно-расходные сметы, сметы расходов на содержание кооператива и отчеты об их исполнении, аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской отчетности кооператива по итогам финансового года, документы, подтверждающие права кооператива на имущество, отражаемое на его балансе, а также сведения о стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности кооператива.

Третий блок документов подтверждает легитимность системы управления в кооперативе, а именно: протоколы общих собраний членов ЖНК, заседаний правления и ревизионной комиссии кооператива; документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов кооператива или копии таких доверенностей; заключения ревизионной комиссии кооператива; иные документы, предусмотренные действующим законодательством, уставом, внутренними документами, решениями общего собрания членов кооператива.

### Какую информацию должен содержать годовой отчет ЖНК?

Годовой отчет кооператива должен содержать:

- информацию о кооперативе, в том числе его наименование, место нахождения, сведения о государственной регистрации, филиалах и представительствах кооператива, номера контактных телефонов и факсов, адреса электронной почты, специального сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования, на котором осуществляется раскрытие информации кооперативом;
- сведения о лицах, входящих в состав органов кооператива, о реквизитах банковских счетов, об аудиторской организации кооператива, а при членстве кооператива в саморегулируемой организации жилищных накопительных кооперативов — сведения о такой организации;
- краткие сведения об объеме, о сроках, порядке и об условиях осуществления кооперативом деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений;
- основную информацию о финансово-экономическом состоянии кооператива за три последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения, в том числе информацию о соблюдении кооперативом нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности;
- годовую бухгалтерскую отчетность кооператива за три последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения и иную финансовую информацию.

Годовой отчет ЖНК должен быть утвержден общим собранием членов кооператива после предварительного утверждения правлением кооператива. Годовой отчет подписывается лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа кооператива, и

главным бухгалтером, подтверждающими полноту и достоверность содержащейся в годовом отчете информации. Достоверность информации, содержащейся в годовом отчете, должна быть подтверждена также ревизионной комиссией кооператива.

---

**Контролируется ли годовая отчетность кооператива?**

Годовой отчет кооператива подлежит направлению в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, — в ФСФР России не позднее чем через шесть месяцев со дня окончания года, за который представляется отчет.

---

**На какие средства кооператив вправе приобрести и строить жилье?**

На приобретение или строительство жилых помещений кооператив вправе использовать паевые и иные взносы членов кооператива, за исключением вступительных и членских взносов, субсидии и субвенции, кредиты и займы, получаемые кооперативом, средства от реализации или использования жилых помещений, находящихся в собственности кооператива, а также добровольные пожертвования и иные не запрещенные законом источники.

---

**Каким образом определяется стоимость жилья?**

Для члена кооператива примерная стоимость приобретаемого или строящегося жилого помещения определяется с учетом средней рыночной стоимости жилого помещения, аналогичного указанному в заявлении гражданина о приеме в члены ЖНК. Примерная стоимость жилого помещения согласуется с гражданином, подавшим заявление о приеме в члены кооператива, и указывается в решении уполномоченного уставом органа кооператива о приеме гражданина в члены кооператива.

---

**Почему после строительства кооператив просит доплаты?**

После приобретения или строительства кооперативом жилого помещения для своих членов размер паевого взноса уточняется на основании фактической стоимости приобретенного или построенного жилого помещения и указывается в решении уполномоченного уставом органа кооператива, согласованном с членом ЖНК.

---

**Вернут ли пайщику взносы, если он захочет выйти из ЖНК?**

Нет, вступительные и членские взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе, если иное не предусмотрено уставом ЖНК. Возмещению подлежит только действительная стоимость пая.

---

**На что кооператив тратит паевой фонд?**

Паевой фонд кооператив должен использовать на приобретение или строительство жилых помещений для своих членов. Паевой фонд также может использоваться для выплаты действительной стоимости пая выбывшим членам кооператива; исполнения обязательств кооператива перед третьими лицами, связанных с просрочкой внесения установленных паевых и иных взносов; покрытия понесенных кооперативом убытков в случае, если решение об этом принято общим собранием членов кооператива.

---



**Для чего существует распределение по формам участия в ЖНК и что они устанавливают?**

Формы участия в деятельности кооператива устанавливают:

- минимальный и максимальный периоды внесения, а также минимальный размер части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для своих членов;
- период внесения оставшейся части паевого взноса;
- размеры и периодичность платежей в счет паевого взноса;
- возможные условия привлечения заемных средств.

Устанавливаемые ЖНК формы участия в деятельности кооператива могут предусматривать и иные условия, например, условия индексирования периодических платежей в счет паевого взноса, условия начисления процентов на паенакопления, направляемые из паевого фонда на приобретение или строительство кооперативом жилых помещений для других его членов.

Выбранная членом ЖНК форма участия в деятельности кооператива и требования к месту расположения и характеристикам жилого помещения указываются в решении уполномоченного уставом органа ЖНК о приеме гражданина в члены кооператива на основании его заявления или в принимаемом указанным органом на основании соответствующего заявления члена кооператива решении об изменении требований к жилому помещению. Выписки из указанных решений или их копии выдаются по требованию члена кооператива в течение одного рабочего дня.

**Кто устанавливает формы участия в кооперативе?**

Формы участия в деятельности кооператива утверждаются общим собранием членов кооператива после их утверждения правлением ЖНК. Решения общего собрания членов кооператива об утверждении форм участия в деятельности ЖНК должны содержать заключение о возможном влиянии форм участия в деятельности кооператива на ее финансовую устойчивость. Форма участия не может устанавливаться индивидуально для одного члена кооператива, в то же время в рамках одного кооператива может быть разработано и утверждено несколько форм участия на выбор.

**С какого момента у пайщика возникает право на приобретение квартиры?**

Ответ на этот вопрос содержится в уставных документах каждого конкретного кооператива. Общее правило здесь таково: право члена кооператива на приобретение или строительство жилого помещения возникает после выполнения условий внесения части паевого взноса, определенной в соответствии с выбранной формой участия в деятельности ЖНК. После этого, а также при условии соблюдения предусмотренных такой формой сроков и периодичности внесения соответствующих платежей кооператив в порядке очередности обязан приобрести либо жилое помещение, соответствующее требованиям, указанным в заявлении члена кооператива, либо право на строящееся жилое помещение, или построить жилое помещение, соответствующее требованиям, указанным в заявлении члена ЖНК.

**Каков порядок определения очередности на приобретение квартиры в ЖНК?**

Порядок определения очередности на приобретение кооперативом жилого помещения, права на строящееся жилое помещение или очередности строительства жилого помещения для члена кооператива устанавливается уставом кооператива или решениями общего собрания членов ЖНК. При этом должны учитываться размер и срок внесения части паевого взноса, после чего возникает право на при-

обретение или строительство кооперативом жилого помещения, а также другие условия, предусмотренные формой участия в деятельности кооператива. При равных условиях преимущество имеет член кооператива, который должен внести оставшуюся часть паевого взноса в более короткий срок, а при равенстве сроков — член кооператива, ранее вступивший в ЖНК.

---

**Когда кооператив должен передать пайщику квартиру для проживания?**

Передача жилого помещения в пользование члену ЖНК осуществляется непосредственно после приобретения кооперативом права собственности на это помещение. Перед передачей может быть осуществлен ремонт или выполнены работы по повышению потребительских качеств такого помещения, если это предусмотрено выбранной вами формой участия в деятельности кооператива. Передача жилого помещения в пользование члену кооператива, вселение в жилое помещение и пользование им осуществляются в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации в порядке, предусмотренном для членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, если иное на тот момент не будет определено действующим законодательством.

Решение о передаче жилого помещения в пользование члену кооператива принимается органом кооператива, определенным уставом ЖНК. Выписка из такого решения или его копия выдается члену кооператива по его требованию в течение одного рабочего дня.

---

**В течение какого срока нужно освободить квартиру, если пайщик лишен членства в ЖНК?**

При прекращении членства в кооперативе (за исключением случая внесения паевого взноса в полном размере) член ЖНК, которому кооператив передал в пользование жилое помещение, а также проживающие с ним лица утрачивают право пользования жилым помещением и обязаны освободить его в течение двух месяцев со дня прекращения членства, а в случае ликвидации кооператива — со дня принятия решения о ликвидации ЖНК. В случае отказа освободить жилое помещение член кооператива и проживающие совместно с ним лица подлежат выселению по решению суда без предоставления им другого жилого помещения в порядке, предусмотренном жилищным законодательством Российской Федерации для граждан, исключаемых из жилищных или жилищно-строительных кооперативов.

---

**Как определяется размер действительной стоимости пая для выбывших членов ЖНК?**

Действительная стоимость пая выбывшего члена кооператива определяется на день окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в ЖНК. При этом стоимость чистых активов кооператива определяется как разница между стоимостью активов и величиной задолженности кооператива.

Кооператив обязан выплатить выбывшему члену или другим имеющим право на пай лицам действительную стоимость пая в течение шести месяцев со дня окончания финансового года, во время которого возникли основания для прекращения членства в ЖНК, если иной срок не предусмотрен уставом кооператива. При этом предусмотренный уставом срок не может превышать двух лет со дня окончания финансового года, в течение которого возникли основа-



ния для прекращения членства в ЖНК. В случае, если выбывшему члену кооператива было передано в пользование жилое помещение, выплата действительной стоимости пая осуществляется после освобождения им и проживающими совместно с ним лицами указанного жилого помещения.

**Почему после исключения члена ЖНК сумма к выплате может быть ниже действительной стоимости пая?**

Действительная стоимость пая, которая должна быть выплачена ЖНК своему выбывшему члену или другим имеющим право на пай лицам, может быть уменьшена на величину расходов кооператива, связанных с продажей жилого помещения, переданного в пользование выбывшему члену. Из действительной стоимости пая может быть также удержана сумма задолженности выбывшего члена ЖНК по внесению членских и иных взносов, за исключением паевого взноса, а также неустойка за нарушение обязательств по внесению этих взносов.

**Существует ли возможность взыскать с кооператива сумму за просрочку выплаты действительной стоимости пая?**

Да, за нарушение кооперативом обязательств по выплате выбывшему члену или другим имеющим право на пай лицам действительной стоимости пая ЖНК уплачивает им неустойку, размер которой определяется уставом и не может превышать одну трехсотую действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа.

Выплата действительной стоимости пая выбывшим членам кооператива или другим имеющим право на пай лицам приостанавливается на период приостановления ФСФР России деятельности ЖНК. Выплата действительной стоимости пая выбывшим членам кооператива или другим имеющим право на пай лицам также прекращается со дня принятия общим собранием членов кооператива решения о ликвидации ЖНК либо арбитражным судом решения о ликвидации кооператива или признании его банкротом.

**Должно ли проводиться общее собрание членов кооператива регулярно?**

Да, кооператив обязан проводить общее собрание членов ЖНК ежегодно. Годовое общее собрание членов кооператива проводится в сроки, устанавливаемые уставом кооператива, но не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания очередного финансового года. На годовом общем собрании членов ЖНК должны решаться вопросы об избрании правления кооператива, утверждении годового отчета кооператива, о годовой бухгалтерской отчетности кооператива. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов кооператива являются внеочередными. При этом каждый член кооператива, вне зависимости от размера паенакопления и выбранной формы участия в деятельности кооператива, имеет на общем собрании один голос.

**Может ли член кооператива прислать для участия в общем собрании своего представителя?**

Да, член кооператива вправе участвовать в общем собрании членов кооператива как лично, так и через своего представителя. Один представитель может представлять не более двух членов в ЖНК с числом до 500 человек и не более пяти членов в кооперативе, число членов которого составляет 500 и более человек. Представители членов кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их полномочия. Доверенность, выданная представителю члена

кооператива, должна содержать сведения о представляемом и представителе (имя, место жительства, паспортные данные или данные других документов, удостоверяющих их личность) и быть оформлена в соответствии с требованиями действующего законодательства.

---

**Какие полномочия относятся к исключительной компетенции общего собрания?**

К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

- утверждение устава кооператива, внесение изменений и дополнений в устав кооператива или утверждение устава ЖНК в новой редакции;
- утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность его органов;
- утверждение положения о порядке формирования паевого фонда ЖНК и его использования кооперативом;
- принятие решения о реорганизации или ликвидации кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- избрание и досрочное прекращение полномочий членов правления и членов ревизионной комиссии кооператива, а также рассмотрение отчетов об их деятельности;
- избрание или назначение исполнительных органов кооператива, досрочное прекращение их полномочий, если уставом ЖНК решение этих вопросов не отнесено к компетенции правления кооператива;
- утверждение форм участия в деятельности кооператива;
- определение максимальной стоимости жилого помещения, которое может быть приобретено или построено кооперативом;
- утверждение предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности кооператива;
- утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности кооператива;
- утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской отчетности кооператива по итогам финансового года;
- определение порядка формирования фондов кооператива, за исключением его паевого фонда, и их использования, утверждение отчетов об использовании фондов ЖНК;
- утверждение приходно-расходных смет, сметы расходов на содержание кооператива и отчетов об их исполнении.

Общее собрание членов ЖНК правомочно принимать для рассмотрения любой относящийся к деятельности кооператива вопрос и выносить решение по этому вопросу, если он внесен по инициативе правления, требованию ревизионной комиссии, исполнительных органов кооператива или членов кооператива, составляющих не менее 5% общего числа членов кооператива.

---

**Можно ли обжаловать решение общего собрания?**

Член кооператива вправе обжаловать в судебном порядке решение, принятое общим собранием с нарушением требований действующего законодательства и устава кооператива. Такое заявление может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о принятом общим собранием членов ЖНК решении.

---



**Может ли кооператив брать кредиты на приобретение жилья для своих членов?**

Да, при недостатке средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена ЖНК кооператив может привлекать заемные средства, размер которых не должен превышать 70% размера паевого взноса члена кооператива. При этом общая величина заемных средств, привлекаемых кооперативом, не должна превышать 40% стоимости имущества ЖНК. Стоимость приобретения прав на строящиеся в порядке долевого участия жилые помещения и стоимость строящихся кооперативом жилых помещений не может превышать 20% стоимости имущества ЖНК.

**Существуют ли ограничения на совершение сделок ЖНК?**

Да, без предварительного решения общего собрания членов кооператива ЖНК не вправе совершать сделки по отчуждению находящихся в его собственности жилых помещений, в том числе по обмену жилых помещений, переданных в пользование членам кооператива, другие сделки, влекущие за собой уменьшение имущества кооператива, а также сделки по сдаче жилых помещений внаем, в аренду либо залог.

Кооператив также не вправе выдавать займы физическим или юридическим лицам, дарить жилые помещения, передавать их в безвозмездное пользование, выступать поручителем своих членов и третьих лиц, а также каким-либо иным способом обеспечивать исполнение обязательств указанными лицами, вносить свое имущество в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ, паевой фонд производственных кооперативов и иным способом участвовать своим имуществом в формировании имущества юридических лиц, за исключением участия в формировании имущества саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов.

Жилое помещение, приобретаемое или строящееся кооперативом, может передаваться в залог только для обеспечения требований по обязательству о возврате кредита либо целевого займа на приобретение или строительство этого помещения. При этом срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом указанного помещения, не может превышать предусмотренный формой участия в деятельности кооператива срок исполнения членом ЖНК обязательства о внесении паевого взноса в полном размере.

Кооператив не может принимать на себя обязательства, в том числе с отсрочкой или рассрочкой их исполнения, об уступке прав требований, полностью или частично прощать долг, совершать иные действия, которые могут привести к причинению убытков кооперативу или ухудшению финансовой устойчивости его деятельности.

При привлечении заемных средств договор займа должен быть одобрен до его совершения правлением кооператива. При этом договор займа может быть одобрен правлением ЖНК, если размер займа не превышает размер средств, которые кооператив вправе привлечь на приобретение или строительство жилого помещения.

**Проводятся ли проверки деятельности кооперативов?**

Оценка финансовой устойчивости деятельности кооперативов проводится Федеральной службой по финансовым рынкам или ее территориальными органами в соответствии с установленными нормативами оценки финансовой устойчивости деятельности ЖНК.



**Какие нормативные условия деятельности предусмотрены для ЖНК?**

К жилищным накопительным кооперативам предъявляются жесткие требования. По нормативам ФСФР России, ЖНК обязаны соблюдать следующие нормативы:

- норматив текущей обеспеченности обязательств кооператива;
- норматив общей обеспеченности обязательств кооператива;
- норматив текущей сбалансированности деятельности кооператива;
- норматив среднесрочной сбалансированности деятельности кооператива;
- норматив максимальной задолженности членов кооператива;
- норматив долговой нагрузки кооператива;
- норматив задолженности членов кооператива;
- другие установленные федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации нормативы.

Кооператив не вправе осуществлять деятельность по привлечению новых членов, если он не соблюдает хотя бы один из указанных нормативов.



**Ф И Н А Н С О В А Я П О Л Е З Н О С Т Ъ**

**Если страшно покупать акции — не покупайте ни в коем случае!**

В наступившем году на российском финансовом рынке планируется примечательное событие — IPO, то есть первичное размещение акций Внешторгбанка и Сбербанка России. Процесс подготовки даже удостоился отдельного комментария первого лица государства. В связи с этим у многих россиян наверняка зародился вопрос, стоит ли вкладывать деньги в акции российских компаний?

**Комментарий**

Первое в истории отечественного финансового рынка первичное размещение акций крупной российской компании с доминирующей долей государства в уставном капитале состоялось в прошлом году. Как известно, акции Роснефти были проданы с большим успехом. Среди покупателей — физических лиц больше половины — пенсионеры, и для многих профессионалов это стало настоящим открытием. Люди с жизненным опытом верят в акции компаний, в которых «руль» находится «в руках» государства. Таким образом, аншлаг IPO, запланированных на этот год, почти гарантирован. Ну а что делать тем, кому страшно вкладывать деньги в акции? Разговоров, статей и рекламы на эту тему появляется в последнее время все больше, но уверенности это не прибавляет. Не мучайтесь. Если страшно покупать акции — не покупайте! Лучше упустить прибыль, чем корить себя за необдуманное решение. Инвестиции должны быть осмысленными и, помимо прибыли, приносить удовольствие!