

# КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ЖСК – КАК НОВЫЙ ВИД КОНТРОЛЯ

Действующим законодательством предусмотрено лишь 3 возможных способа привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов: 1) на основании договора участия в долевом строительстве; 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах; 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов. Деятельность жилищно-строительных кооперативов урегулирована положениями раздела V Жилищного кодекса РФ. Федеральные законы от 13.07.2015 № 236-ФЗ и от 03.07.2016 № 304-ФЗ существенно изменили требования к ЖСК. Все жилищно-строительные кооперативы, созданные до 25 июля 2015 года, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", по истечении одного года с указанной даты, т.е. с 25.07.2016 должны соответствовать требованию, предусмотренному частью 3 статьи 110. А именно: не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три. С 01.07.2016 ЖСК обязаны размещать в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) в порядке и в установленные сроки следующие документы и информацию: 1) количество членов жилищно-строительного кооператива; 2) разрешение на строительство многоквартирного дома, в строительстве которого своими средствами участвуют члены жилищно-строительного кооператива; 3) права жилищно-

строительного кооператива на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка (в случае, если жилищно-строительный кооператив не является собственником земельного участка), кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, сведения об элементах благоустройства; 4) местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство; 5) количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией, а также изменение указанной информации в случае внесения в проектную документацию соответствующих изменений; 6) предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома.

Минкомсвязью России совместно с Минстроем России 29.02.2016 утвержден приказ № 74/114/пр, где разделом 12. Определен состав информации, подлежащей размещению. Вместе с тем, п.3 указанного Приказа определено, что первичное размещение информации, предусмотренной составом информации, осуществляется поставщиками информации не позднее 01.01.2017 Т.о. обязанность ЖСК по размещению состава информации, предусмотренной ч.1 ст.123.1 ЖК РФ возникает с 01.01.2017 В случае неисполнения данной обязанности, в соответствии с санкцией ст.13.19.2, исключительно в отношении юридического лица предусмотрена административная ответственность в размере 100 тысяч рублей. С 01.07.2016 ЖСК по требованию члена этого кооператива обязан предоставить для ознакомления, в том числе с использованием системы: 1) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом; 2) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; 3) документы, подтверждающие права жилищно-строительного кооператива на земельный участок; 4) протоколы общих собраний членов жилищно-строительного кооператива, заседаний его правления и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива; 5) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов жилищно-строительного кооператива или копии

таких доверенностей; 6) заключения ревизионной комиссии (ревизора) жилищно-строительного кооператива; 7) иные документы, предусмотренные настоящим Кодексом, уставом жилищно-строительного кооператива, его внутренними документами, решениями общего собрания членов этого кооператива. Также с 01.07.2016 ЖСК обязан вести, в том числе в системе, реестр своих членов, содержащий следующие сведения: 1) фамилия, имя и (при наличии) отчество члена жилищно-строительного кооператива или в случае, если членом жилищно-строительного кооператива является юридическое лицо, наименование юридического лица; 2) определение в соответствии с проектной документацией конкретного жилого помещения, право собственности на которое приобретает член жилищно-строительного кооператива в случае выплаты паевого взноса полностью; 3) размер вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена жилищно-строительного кооператива. Решение общего собрания членов жилищно-строительного кооператива по вопросу внесения изменений в проектную документацию считается принятым при условии, если за него проголосовало более трех четвертей членов жилищно-строительного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании. За неисполнение обязанности по ведению реестра членов ЖСК, осуществляющего строительство многоквартирного дома, предусмотрена административная ответственность в соответствии с санкцией ст.14.28.1 КоАП РФ в виде административного штрафа на должностных лиц в размере от 5 до 15 тысяч рублей; на юридических лиц от 20 до 100 тысяч рублей. В связи с вышеизложенным необходимо обратить внимание граждан, которые намерены вступить в ЖСК, на следующее: 1. Узнайте, когда создан кооператив. Данную информацию можно получить из Единого государственного реестра юридических лиц на сайте Федеральной налоговой службы [egrul.nalog.ru](http://egrul.nalog.ru). 2. Потребуйте в кооперативе весь пакет нужных документов (устав, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц, свидетельство о постановке на учет в качестве налогоплательщика). 3. Убедитесь в наличии у кооператива предусмотренных ГрК РФ разрешительных документов: разрешения на строительство дома, в котором Вы намереваетесь приобрести квартиру; оформленные права на земельный участок (право собственности, аренда, субаренда). 4. Поинтересуйтесь размером вступительных и членских взносов

кооператива (данные взносы носят организационный характер, идут на нужды ЖСК и не входят в стоимость квартиры), а также размером паевого взноса – ценой квартиры. 5. Для вступления в кооператив не требуется заключать никаких договоров, только заявление о намерении вступить в него, которое подается в правление ЖСК. Заявление должно быть рассмотрено в течение месяца правлением и утверждено общим собранием кооператива. С момента уплаты вступительного взноса гражданин признается членом ЖСК. 6. Паевой взнос за квартиру вносится только членом кооператива, т.е. после утверждения общим собранием заявления о вступлении в ЖСК. Внесение денежных средств до приобретения статуса члена ЖСК не является паевым взносом, их использование кооперативом в своём обороте незаконно. Выясните, какое отношение рекламодатель имеет к ЖСК, через который реализуются квартиры (член, председатель или представитель, требуйте документы, подтверждающие его статус). Все отношения по вступлению в ЖСК и внесению паевых взносов осуществляйте непосредственно с кооперативом.

[http://bl.procrb.ru/explanation/kontrol-za-deyatelnostyu-zhsk-kak-novyy-vid-kontrolya.php?clear\\_cache=Y](http://bl.procrb.ru/explanation/kontrol-za-deyatelnostyu-zhsk-kak-novyy-vid-kontrolya.php?clear_cache=Y)