

Сравнительная таблица. Привлечение денежных средств граждан для строительства жилья кооперативами.

Критерии	ЖК, ЖСК	ЖНК	ПК
Законы, регулирующие деятельность	Раздел V. ЖК РФ, Федеральный закон N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (п.3 ст.2. N 214-ФЗ)	Федеральный закон "О жилищных накопительных кооперативах" N 215-ФЗ	Закон РФ N 3085-1"О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации», Федеральным законом N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»
Организационно-правовая форма	Потребительский кооператив (п.4 ст.110 ЖК РФ)	Потребительский кооператив (п.1 ст.2 ФЗ 215-ФЗ) Наименование должно содержать слова "жилищный накопительный кооператив» (п.2 ст.3 ФЗ 215-ФЗ)	Потребительский кооператив. Закон не распространяется на потребительские кооперативы,, а также на иные специализированные потребительские кооперативы (гаражные, жилищно-строительные, кредитные и другие).
Цель деятельности	Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц (с оговоркой ст.111 ЖК РФ) на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом. (п.1 ст.110 ЖК РФ)	Жилищный накопительный кооператив - потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов; (п.1 ст.2. 215-ФЗ)	Добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц , созданное, как правило, по территориальному признаку, на основе членства путем объединения его членами имущественных паевых взносов для торговой, заготовительной, производственной и иной деятельности в целях удовлетворения материальных и иных потребностей его членов; (ст.1. N 3085-1)
Правомочия по привлечению ДС граждан	Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах допускается только по договорам ДДУ или жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности (ст.2. N 214-ФЗ)	Привлечение и использование кооперативом денежных средств граждан - членов кооператива и иных привлеченных кооперативом средств на приобретение или строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах) в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам кооператива; (п.2 ст.2. 215-ФЗ)	Деятельность, направленная на удовлетворение потребностей пайщиков; привлекать заемные средства от пайщиков и других лиц; осуществлять кредитование и авансирование пайщиков; осуществлять внешнеэкономическую деятельность. (ст.5. N 3085-1) обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия их должностных лиц, нарушающие права потребительского общества; осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных уставом потребительского общества. (ст.4. N 3085-1)
Членство в кооперативе	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). (п.2. ст.121. ЖК РФ)	Членство в кооперативе возникает после внесения сведений о гражданине в ЕГРЮЛ . (п.5 ст.5. 215-ФЗ)	Вступающий признается пайщиком в случае принятия решения о его приеме в потребительское общество с момента уплаты вступительного взноса, а также паевого взноса или его части, установленной уставом потребительского общества. (п.2. ст.10. N 3085-1)
Количество членов	Не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме (п.1. ст.112. ЖК РФ)	Кооператив создается по инициативе не менее чем пятьдесят человек и не более чем пять тысяч человек.(ст.12. 215-ФЗ)	Число учредителей не должно быть менее пяти граждан и (или) трех юридических лиц. (п.1. ст.7. N 3085-1)

<p>Паевой фонд</p>	<p>Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. (п.3. ст.110 ЖК РФ)</p>	<p>паевой взнос - денежные средства (п.4 ст.2. 215-ФЗ)</p>	<p>Паевые взносы в Кооператив могут вноситься деньгами, имуществом, товарами, земельными участками, недвижимостью, ценными бумагами, интеллектуальной собственностью, неимущественными правами и другими активами, имеющими денежную оценку. (Устав)</p> <p>Размеры, порядок формирования и использования фондов потребительского общества устанавливаются общим собранием потребительского общества. (ч.3 ст.23. N 3085-1)</p>
<p>Органы управления</p>	<p>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. (ст.115 ЖК РФ)</p>	<p>1) общее собрание членов кооператива; 2) правление кооператива; 3) ревизионная комиссия (ревизор) кооператива; 4) исполнительные органы кооператива. (ст.33. 215-ФЗ)</p>	<p>1. Управление потребительским обществом осуществляют общее собрание потребительского общества, совет и правление потребительского общества. 5. Контроль за соблюдением устава потребительского общества, его финансовой и хозяйственной деятельностью, а также за созданными им организациями и подразделениями осуществляет ревизионная комиссия потребительского общества. (ст.15. N 3085-1)</p>
<p>Контроль за деятельностью</p>	<p>Контроль за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, осуществляется контролирующим органом. (ст. 123.2 ЖК РФ)</p>	<p>Надзор за деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, а также за соблюдением кооперативом требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных актов Банка России осуществляется Банком России. (ст.50. 215-ФЗ)</p> <p>Членство в СРО (ст.53. 215-ФЗ)</p>	<p>1. Государственные органы и органы местного самоуправления не вправе вмешиваться в хозяйственную, финансовую и иную деятельность потребительских обществ за исключением случаев, предусмотренных законами Российской Федерации. 2. Акты государственных органов или акты органов местного самоуправления, нарушающие права потребительских обществ, их союзов, могут быть признаны недействительными в установленном законодательством Российской Федерации порядке.</p> <p>Убытки, причиненные потребительским обществам, их союзам в результате незаконных действий государственных органов, органов местного самоуправления и их должностных лиц, возмещаются в установленном законодательством Российской Федерации порядке. (ст.3. N 3085-1)</p>
<p>Риски</p>	<p>Ужесточение правил долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p> <p>КОАП. Статья 14.28. Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.</p>	<p>Зависимость ЖНК от принятия решений в контролирурующих организациях - Банк России и СРО лишает кооператив самостоятельности, увеличивает риски наложения различных санкций, в том числе приостановление деятельности ЖНК.</p> <p>Увеличенные риски наложения штрафных санкций за несвоевременное предоставление информации об изменении участников юридического лица в налоговый орган, а также отказ в регистрации новых членов кооператива по разным причинам.</p>	<p>При осуществлении деятельности по привлечению денежных средств и иного имущества граждан для приобретения или строительства жилья в соответствии с Законами N 3085-1 и N 39-ФЗ, а также при составлении и принятии внутренних регламентов кооператива не противоречащих законодательству РФ, какие-либо риски административной ответственности у кооператива и его органов управления отсутствуют.</p>

<p>Выводы</p>	<p>Со дня вступления в силу Федерального закона 215-ФЗ нормативные правовые акты, регулирующие деятельность кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, за исключением нормативных правовых актов, регулирующих деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, до приведения их в соответствие с настоящим Федеральным законом применяются в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону. (п.1. ст.57. 215-ФЗ)</p> <p>В соответствии с законодательством, ЖК и ЖСК вправе привлекать денежные средства граждан только при условии собственного строительства на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной или государственной собственности.</p>	<p>В соответствии с законодательством ЖНК является единственной законной формой привлечения и использования денежных средств граждан для приобретения или строительства жилья.</p> <p>Между тем, эта форма вложения денежных средств в приобретение жилья пока не популярна у граждан и несмотря на давность Федерального закона не нашла своего развития на рынке жилья. Анализ ЕГРЮЛ показывает массовую ликвидацию ЖНК.</p> <p>Возможно это связано со сложностью оформления членства в ЖНК, возможно с высокими рисками потери денежных средств из-за вмешательства в деятельность кооператива контролирующих структур, часто мешающих осуществлению деятельности и лишаящих его самостоятельности. Возможно это связано с необходимостью уплачивать дополнительные взносы в СРО и нести расходы для обеспечения требований Банка России.</p>	<p>При правильной организации деятельности ПК, применение Федеральных законов N 3085-1 и N 39-ФЗ позволяет привлекать для приобретения или строительства жилья не только денежные средства граждан и организаций, но и иное имущество, а также:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реализовать проект застройщика по строительству жилых и нежилых объектов; • обеспечить финансирование строительства в соответствии с планом проекта за счет привлечения инвестиций физических и юридических лиц, краудфандинговой деятельности; • снизить стоимость строительства, обеспечить конкурентоспособность возводимого объекта; • обеспечить качество строительства и ввод объекта в эксплуатацию в планируемый срок; • обеспечить гарантию защиты прав и законных интересов участникам инвестиционного проекта; • снизить вмешательство государственных органов и банка в хозяйственную деятельность при строительстве объектов • избежать ограничений и требований предусмотренных Федеральными законами № 214-ФЗ, № 215-ФЗ.
---------------	--	--	--

КОНСУЛЬТАЦИЯ ПО тел. +7 919 900 0080