**Контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов на территории Республики Коми**

Действующим законодательством в области долевого строительства 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.

На территории Республики Коми привлечение денежных средств граждан путем участия в жилищно-строительном кооперативе (ЖСК) не нашло массового распространения. В настоящее время ЖСК, которые осуществляют строительство многоквартирных домов с привлечением денежных средств своих участников, в г. Сыктывкаре и других городах и районах Республики Коми отсутствуют.

Порядок организации и деятельности ЖСК урегулирован положениями раздела V Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ). Особенности организации и деятельности жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома, определены статьей 123.1 ЖК РФ.

Федеральные законы № 236-ФЗ от 13.07.2015 и 304-ФЗ от 03.07.2016 существенно изменили требования к ЖСК. Все ЖСК, созданные до 25 июля 2015 года, за исключением ЖСК, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», по истечении одного года с указанной даты, т.е. **с 25.07.2016г.** 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.

Согласно ч.1 ст.123.1 ЖК РФ, с 01.07.2016г. 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 01.01.2017г. Таким образом, обязанность ЖСК по размещению состава информации, предусмотренной ч.1 ст.123.1 ЖК РФ возникает с **01.01.2017г.**

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 **01.07.2016г.** 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 01.07.2016г.** 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.

Контроль за деятельностью ЖСК на территории Республики Коми возложен на Службу Республики Коми строительного, жилищного и технического контроля (надзору). Служба вправе:

- осуществлять проверку деятельности ЖСК, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, за размещением ЖСК информации подлежащей размещению в ГИС ЖКХ, посредством проведения плановых и внеплановых проверок,

- направлять в ЖСК обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ и устанавливать сроки устранения таких нарушений,

- в случае неисполнения ЖСК в установленный срок предписания об устранении выявленных нарушений, а также в случае, если эти нарушения создают реальную угрозу правам и законным интересам членов ЖСК, контролирующий орган вправе вынести **предписание о приостановлении деятельности** ЖСК по привлечению новых членов кооператива до устранения ЖСК соответствующих нарушений,

- в случае неисполнения предписаний ЖСК обратиться в суд с требованием о ликвидации этого кооператива.

Предметом проверки деятельности ЖСК является соблюдение ЖСК обязательных требований в части реализации права на строительство одновременно только одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три, исполнения обязанности ведения реестра членов ЖСК и предоставления членам ЖСК информации, подлежащей предоставлению.

Основанием, для проведения плановой проверки является истечение 1-го года с даты выдачи ЖСК разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки такого кооператива.

Основанием для проведения внеплановой проверки является:

1) истечение срока исполнения ЖСК выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ;

2) поступление в контролирующий орган обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также из системы о фактах нарушения требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ;

3) требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

Кроме того, начиная **с 01.01.2017г.** ЖСК обязаны ежеквартально направлять в Службу отчетность об осуществлении деятельности ЖСК, связанной с привлечением денежных средств граждан, в т.ч. об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. А также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства.

По состоянию на текущую дату форма и порядок предоставления отчетности уполномоченным органом не установлены.

В связи с вышеизложенным, Служба считает необходимым 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.

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.