



софжи

САМАРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

Методическое пособие
В ПОМОЩЬ СОЗДАНИЮ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

Самарский областной Фонд жилья и ипотеки

Самара

2015

I. Порядок формирования списков граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительного кооператива

1. Граждане – работники федеральных организаций направляют заявления о включении в список с приложением необходимых документов (см. п. II) в организацию по месту работы.

2. Граждане – работники организаций, находящихся в ведении Самарской области, работники организаций, находящихся в ведении органов местного самоуправления, направляют заявления о включении в список с приложением необходимых документов (см. п. II) в организацию по месту работы.

3. Граждане, имеющие трех и более детей (которые желают вступить в кооператив не в связи с местом работы), направляют заявления о включении в список с приложением необходимых документов (см. п. II) в орган местного самоуправления.

II. Перечень документов, представляемых гражданами:

1. заявление по установленной форме;
2. копия паспорта;
3. выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) об отсутствии земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства на территории Российской Федерации;
4. копия трудовой книжки, заверенная в установленном порядке;
5. справка о наличии стажа работы, выданная по основному месту работы;
6. документ, подтверждающий постановку гражданина органом местного самоуправления на учет в качестве нуждающегося в жилых помещениях (улучшении жилищных условий) – при наличии;
7. копия свидетельства о браке, если гражданин является родителем в семье, имеющей 1 ребенка и более, в которой возраст каждого из супругов не превышает 35 лет, либо является родителем в семье, имеющей 3 и более детей – при наличии;
8. копия (копии) свидетельства о рождении ребенка (детей) в случае, если гражданин является родителем в семье, имеющей 1 ребенка и более, в которой возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье не превышает 35 лет, либо является родителем в семье, имеющей 3 и более детей – при наличии.

III. Создание кооператива

1. **Общее собрание граждан**, желающих вступить в жилищный кооператив, **принимает решение** о целесообразности создания кооператива и выбирает инициативную группу (правление и председателя) из 5 человек в целях проведения мероприятий по государственной регистрации кооператива.

2. **Инициативная группа разрабатывает устав ЖСК.**

3. **Общее собрание учредителей (5 человек) подписывает протокол** собрания учредителей со следующими решениями: о создании кооператива, утверждении устава, избрании правления и председателя, избрании лица, уполномоченного на обращение в Федеральную налоговую службу с заявлением о государственной регистрации кооператива.

В соответствии с главой 11 Жилищного кодекса Российской Федерации ЖСК создается на основании решения собрания учредителей, оформленного соответствующим протоколом. Учредительным документом ЖСК является устав, который принимается одновременно с решением о создании кооператива. Устав подлежит утверждению на общем собрании учредителей. В нем определяется порядок формирования имущества кооператива, приема и исключения членов кооператива, порядок проведения общих собраний кооператива, компетенция правления, ревизии, порядок выплаты стоимости паев в случае выхода из состава кооператива.

IV. Государственная регистрация кооператива

Государственная регистрация ЖСК в качестве юридического лица проводится в соответствии со статьей 12 главы IV Федерального закона от 08.08.2001г №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». При государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган представляются:

- 1) заявление о государственной регистрации юридического лица, подписанное заявителем по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- 2) решение о создании юридического лица в виде протокола общего собрания учредителей;
- 3) учредительные документы юридического лица в двух экземплярах (устав);
- 4) квитанция об уплате государственной пошлины;
- 5) справка о юридическом адресе кооператива.

В результате регистрации у ЖСК появляется правоспособность юридического лица. Результатом государственной регистрации ЖСК является присвоение ОГРН и ИНН, получение соответствующих свидетельств и выписки из Единого государственного реестра юридических лиц о государственной регистрации кооператива.

После государственной регистрации кооператива граждане, включенные в Список, утвержденный в установленном порядке, направляют на имя председателя кооператива заявления о принятии в члены кооператива.

Общее собрание кооператива (на этот момент это 5 учредителей) принимает решение о принятии граждан в кооператив.

Составляется реестр членов кооператива (который по факту должен соответствовать Списку). Реестр членов кооператива является обязательным приложением к заявлению о передаче земельного участка кооперативу.

Заказывается печать организации. Выбирается кредитная организация для открытия счета.

Жилищно-строительный кооператив создан!

V. Виды ходатайств

1. В Фонд «РЖС» направляется ходатайство о передаче земельного участка, находящегося в федеральной собственности, жилищно-строительному кооперативу.

2. Ходатайство подается в адрес Фонда «РЖС» от имени:

- федерального государственного органа,
- органа управления государственной академии наук,
- научной организации, которой присвоен статус государственного научного центра,
- федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования.

3. В уполномоченный орган исполнительной власти Самарской области направляется ходатайство о передаче земельного участка, находящегося в собственности Самарской области, жилищно-строительному кооперативу (ч.9.2 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статья 10.6 ч.1 п.3 Закона Самарской области от 11.03.2005 №94-ГД «О земле»).

4. В уполномоченный орган местного самоуправления направляется ходатайство о передаче земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования,

жилищно-строительному кооперативу (ч.9.2 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статья 10.6 ч.1 п.3 Закона Самарской области от 11.03.2005 №94-ГД «О земле»).

VI. Подача заявления на передачу земельного участка в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу

1. В случае вовлечения в жилищное строительство земельного участка Фонда «РЖС» (ранее находившегося в федеральной собственности) заявление о передаче участка кооперативу направляется в Фонд «РЖС».

2. В случае вовлечения в жилищное строительство земельного участка, находящегося в собственности Самарской области, заявление о передаче участка кооперативу направляется в уполномоченный орган исполнительной власти Самарской области (ч.9.2 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статья 10.6 ч.1 п.3 Закона Самарской области от 11.03.2005 №94-ГД «О земле»).

3. В случае вовлечения в жилищное строительство земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Самарской области, заявление о передаче участка кооперативу направляется в орган местного самоуправления муниципального образования Самарской области (ч.9.2 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статья 10.6 ч.1 п.3 Закона Самарской области от 11.03.2005 №94-ГД «О земле»).

Фонд «РЖС», уполномоченный орган власти по результатам рассмотрения поступившего заявления о передаче земельного участка направляет кооперативу проект договора безвозмездного пользования.

VII. Функционирование ЖСК

Член кооператива обязан вносить в фонд кооператива:

- 1) вступительный взнос, размер которого определяется уставом кооператива (уплачивается единовременно при вступлении);
- 2) членский взнос, размер которого устанавливается решением общего собрания членов кооператива не реже одного раза в год (уплачивается ежемесячно);
- 3) паевый взнос, согласно графику, установленному решением общего собрания членов кооператива;

Сумма всех паевых взносов для кооператива не может быть ниже совокупной стоимости жилых помещений, соответствующих параметрам жилья экономического класса. Стоимость жилых помещений рассчитывается исходя из стоимости 1 кв.м общей площади жилого помещения в Самарской области, определенной министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на дату направления соответствующего ходатайства. Первый паевый взнос составляет не менее 20% суммы полного паевого взноса, в соответствии с ч.12 ст.16⁵ Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

- 4) дополнительные взносы в случаях, предусмотренных уставом кооператива;
- 5) взносы в резервный фонд (по решению общего собрания членов кооператива);
- 6) взносы в иные фонды кооператива в случаях, предусмотренных уставом (по решению общего собрания членов кооператива).

VIII. Заключение договора безвозмездного пользования земельным участком

Подписанный кооперативом проект договора направляется в Фонд «РЖС», уполномоченный орган с приложением подтверждения внесения на счет кооператива первого паевого взноса – не менее 20% суммы полного паевого взноса, в соответствии с ч.12 ст.16⁵ Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (выписка из банка о состоянии счета).

Фонд «РЖС», уполномоченный орган подписывает договор и обеспечивает его государственную регистрацию.

IX. Выбор и привлечение службы технического заказчика, подрядной организации, а также проектных организаций, выполняющих работы по осуществлению инженерных изысканий, строительной организации, планируемой к привлечению кооперативом в целях осуществления жилищного строительства

Кооператив может обратиться в Самарский областной Фонд жилья и ипотеки (СОФЖИ) с заявлением об оказании содействия в выборе и привлечении службы технического заказчика, подрядной организации, проектных организаций, строительных организаций и оказании содействия:

- 1) в подключении многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка, переданного в безвозмездное пользование кооперативу, к сетям инженерно-технического обеспечения за границами земельного участка;
- 2) в получении проектов и проектной документации объектов жилищного строительства (права их использования), являющихся собственностью Фонда, путем безвозмездной передачи их кооперативу Фондом.

X. Строительство жилья

Жилищно-строительный кооператив вступает в договорные отношения с подрядчиками или заключает договор со строительной компанией. Вся разрешительную документацию получает подрядная строительная организация.

XI. Оформление жилья в собственность членов кооператива после ввода в эксплуатацию

После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, жилого дома, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, кооператив направляет в Фонд «РЖС», уполномоченный орган исполнительной власти Самарской области, орган местного самоуправления муниципального образования Самарской области (в зависимости от формы образования земельного участка) следующие документы:

- 1) уведомление о вводе в эксплуатацию и заявление об образовании в соответствии с документацией по планировке территории земельных участков, на которых расположены построенные кооперативом объекты капитального строительства;
- 2) копии разрешений о вводе домов в эксплуатацию;
- 3) выписка из ЕГРП (Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним), подтверждающая отсутствие сведений о предоставлении кооперативу без проведения аукциона земельного участка, находящегося в государственной собственности Самарской области или муниципальной собственности;

- 4) выписка из реестра членов кооператива с указанием сведений обо всех членах кооператива и оснований включения граждан в члены кооператива;
- 5) документ о распределении образованного земельного участка между членами кооператива – в случае строительства кооперативом жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства;
- 6) копия устава кооператива.

XII. Регистрация права собственности на квартиру

Получив разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, член ЖСК, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, регистрирует право собственности, в соответствии со ст.8.1 главы 2 Гражданского кодекса Российской Федерации. Обязательные приложения (пакет документов корректируется в зависимости от положений устава ЖСК, индивидуальных аспектов правоотношений и изменений в законодательстве на федеральном и региональном уровне):

- 1) заявление на регистрацию права;
- 2) паспорт;
- 3) квитанция об оплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 4) договор паенакопления;
- 5) выписка из протокола общего собрания ЖСК;
- 6) выписка из реестра членов кооператива с указанием сведений обо всех членах кооператива и оснований включения граждан в члены кооператива;
- 7) справка о полной выплате паевого взноса за подписью председателя ЖСК;
- 8) кадастровый паспорт на жилое помещение с поэтажным планом.

*По вопросам создания и деятельности ЖСК можно обратиться
к специалистам Бюро содействия развитию некоммерческих форм жилищного строительства*

Самарский областной Фонд жилья и ипотеки

443110, г. Самара, ул. Мичурина, 21, 2 этаж, офис 201, 317

тел. (846) 321-36-63 (доб.1018, 1112),

8-800-500-36-63, 8-800-500-75-53 (звонок бесплатный)

mail@sofgi.ru, www.sofgi.ru

ОКПО 51875964, ОГРН 1026300969485

ИНН 6315831345, КПП 631501001