

# Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1»

ОГРН 1132468027911, ИНН 2465292656, КПП 246501001, адрес: 660077, г. Красноярск, ул. Молокова, д. 1, корп. 2, оф. 152  
Р/счет 40703810098040001072 Красноярский филиал ОАО "АК БАРС" Банк К/счет 3010181050000000969, БИК 040407969  
Тел. (391) 216-04-58; 216-04-59; 216-04-56; сайт: zhsk-1.ru e-mail: krasnoyarsk\_zhsk-1@mail.ru

Исх. № 936 от « 01 » июня 2015 г.  
На № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015г.

Заместителю прокурора  
Советского района г. Красноярска  
младшему советнику юстиции  
Посконнову Д.Н.

О рассмотрении Протеста прокурора

Жилищно-строительным кооперативом 25.05.2015г. от Прокуратуры Советского района г. Красноярска получен Протест на п. 4.18 Устава «ЖСК-1» № 7/4.2015 от 15.05.2015 г.

Доводы протеста прокурора заключаются в противоречии указанного пункта Устава Кооператива «ЖСК-1», предусматривающего обязанность по заключению договора членами кооператива с кооперативом, требованиям определения Арбитражного суда Красноярского края от 21.04.2014 по делу №А33-311/2009 к1662 и ст. 201.10 Закона о банкротстве.

Кооператив не согласен с доводами протеста и выводом прокурора по следующим основаниям:

Указанными нормами установлено, что в случае создания ЖСК в рамках дела о банкротстве застройщика, его членами становятся все участники строительства, включенные в реестр кредиторов и в реестр передачи помещений, в том числе не участвовавшие в голосовании.

Жилищно-строительный кооператива «ЖСК-1» был создан 22 апреля 2013 года решением Общего собрания членов кооператив. В последующем, 29 января 2014 года, участниками (пайщиками) Кооператива стали участники строительства ООО «Стройтехника» путем принятия решения о вступлении в кооператив «ЖСК-1». Члены кооператива проголосовали за новую редакцию Устава кооператива большинством голосов членов кооператива. В пункт 5.2.1 Устава Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1» внесены изменения, дублирующие пп. 2, п. 8 ст. 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», устанавливающий, что членами кооператива являются все участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов или реестр требований передачи жилых помещений ООО «Стройтехника», за исключением участников строительства, отказавшихся от передачи объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ). Следовательно, Уставом кооператива предусмотрено признание членами кооператива лиц, включенных в реестр кредиторов или реестр требований передачи жилых помещений ООО «Стройтехника».

Поскольку кооператив не создавался в соответствии с требованиями Закона о банкротстве, а участниками строительства принято решение о вступлении в уже существующий кооператив суду, рассматриваемому вопрос о передаче прав застройщика кооперативу, наležало установить, что требования к жилищно-строительному кооперативу, предъявляемые Законом о банкротстве, соблюдены (стр. 40 Определения АС КК к1662).

В пункте 8 статьи 201.10 Закона о банкротстве предусмотрены обязательные требования, которым должен соответствовать жилищно-строительный кооператив, которому передаются права застройщика для погашения требований участников строительства.

Кроме того, пп. 3 п. 8 ст. 201.10 Закона о банкротстве предусматривает, что Уставом должен быть установлен срок внесения денежных средств для завершения строительства.

Согласно абз.1 п. 4.18 Устава паевой взнос должен быть уплачен членом кооператива в полном объеме в срок, указанный в договоре, заключаемом с Кооперативом, но не позднее срока завершения строительства дома, в отношении которого членом кооператива заключен договор. Иного срока в Уставе не содержится.

В Определении Арбитражного суда Красноярского края от 21.04.2014 по делу №А33-311/2009 к1662 судом была дана оценка Уставу Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1», в том числе пункту 4.18, и сделан вывод, что **учредительный документ кооператива соответствует все трем подпунктам пункта 8 статьи 201.10 Закона о банкротстве.** (стр.40-43 Определения АС КК к1662).

Согласно п.1 ст. 52 Гражданского кодекса РФ, юридические лица, за исключением хозяйственных товариществ, действуют на основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками).

В силу пункта 5 названной статьи, Учредители (участники) юридического лица вправе утвердить иные внутренние документы, регулирующие корпоративные отношения.

Деятельность жилищно-строительных кооперативов регламентируется главой 11 Жилищного кодекса РФ.

Согласно ст.113 Жилищного кодекса РФ, Устав жилищного кооператива может содержать другие, не противоречащие настоящему Кодексу, другим федеральным законам положения.

Устав Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1» помимо сведений о организационно-правовой формы, порядка управления деятельностью и определения предмета и цели деятельности кооператива, содержит условия урегулирования корпоративных отношений путем заключения договора между членами кооператива с самим кооперативом.

В силу п.2 ст.1 Гражданского кодекса РФ, граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Члены Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1» сочли необходимым наличие договорных отношений с кооперативом и своей волей предусмотрели данные нормы в Уставе,

проголосовав за данную редакцию. Также Правление, состоящее из избранных членов Кооператива, утвердило редакцию договора между членом кооператива и Кооперативом.

Действующее законодательство (Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ и Закон о банкротстве), применимое к жилищно-строительным кооперативам, не устанавливает запреты и ограничения на установление договорных отношений между сторонами, в отличие от норм, применяемых к накопительным кооперативам (п. 6 ст. 3 Федерального закона № 215-ФЗ).

Кроме того, имеется судебная практика, согласно которой право на налоговый вычет у члена ЖСК возникает и до момента акта приема-передачи на основании п. 4 ст. 218 ГК РФ, ч. 1 ст. 129 ЖК РФ в связи с внесением паевого взноса за квартиру полностью. Таким образом, для подтверждения права на вычет ему достаточно представить договор на приобретение квартиры в строящемся доме и документы, свидетельствующие о полной выплате паевого взноса. Из чего следует, что заключение договора, определяющего финансовые обязательства сторон и объект, передаваемый в случае выплаты паевого взноса, является обязательным для членов Кооператива. Таким образом, Кооператив полагает, что действует в интересах членов Кооператива.

Срок же заключения договора, установленный в абзаце 2 п. 4.18 Устава установлен в целях обеспечения сбора денежных средств для достройки. На сегодняшний день (по истечению года с момента передачи объектов Кооперативу) заключено договоров на более, чем 65% объектов (всего квартир 1234). Ответственность за нарушение данной части пункта Кооперативом не применяется. При подготовке к общему собранию членов кооператива, данное обстоятельство будет учтено и подготовлено в виде изменений в Устав Кооператива.

На основании вышесказанного считаем, что требование Протеста прокурора о приведении пункта 4.18 Устава «ЖСК-1» в соответствие с требованиями Определения Арбитражного суда Красноярского края от 21.04.2014 по делу №А33-311/2009 к1662 и ст. 201.10 Закона о банкротстве направлено на переоценку выводов суда и установленных в указанном определении судом обстоятельств.

Председатель Правления



В.Л. Голик