

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. № 947 от «02» июня 2015 г.

На № _____ от «___» _____ 2015г.

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

О рассмотрении Представления прокурора
Об устранении нарушений федерального законодательства

Жилищно-строительным кооперативом 25.05.2015г. от Прокуратуры Советского района г. Красноярска получено Представление Об устранении нарушений федерального законодательства № 7/1.2015 от 15.05.2015 г.

Кооператив частично не согласен с доводами представления по следующим основаниям:

Жилищно-строительный кооператива «ЖСК-1» был создан 22 апреля 2013 года решением Общего собрания членов кооператива. 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, рассматривающему вопрос о передаче прав застройщика кооперативу, належало 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). На этом основании Кооператив считает, что вправе заключать договоры с членами Кооператива, определяющие размер паевого взноса каждого члена Кооператива и объект, подлежащий передаче после выплаты такого паевого взноса.

В отношении использования средств паевого фонда в иных целях, Кооператив действует на основании статей 123.2, 123.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также раздела 5 Жилищного кодекса Российской Федерации

В указанных нормах отсутствуют какие-либо нормы, указывающие на целевой характер взносов в Кооператив.

Согласно п. 1.1 Устава Кооператива жилищно-строительный кооператив «ЖСК - 1», создан в соответствии с решением собрания учредителей и является добровольным **объединением граждан и юридических лиц на основе членства, заинтересованных в осуществлении совместных коллективных действий в целях завершения строительства, вводу в эксплуатацию и дальнейшего управления и эксплуатации многоквартирных жилых домов и предоставление в них членам указанного Кооператива жилых и нежилых помещений**, а также п. 3.1. Основной целью деятельности Кооператива является завершение строительства многоквартирных домов ООО «Стройтехника» и предоставление в многоквартирных домах, строительство которых завершено, членам Кооператива жилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений (пп. 1 п. 8 ст. 201.10 Закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

Соответственно, деятельность по обслуживанию членов кооператива, оформлению документов, обеспечению строительства является опосредованной, но не отличной от основной цели деятельности Кооператива «ЖСК-1». Уставом

предусмотрена необходимость утверждения Положений о текущем, Паевом и Резервном фондах. Однако, учитывая, что последнее общее собрание членов Кооператива состоялось 29.01.2014 г., до момента передачи незавершенных строительством объектов Кооперативу, было нецелесообразно проводить общее собрание, поскольку, в удовлетворении предыдущего ходатайства конкурсного управляющего ООО «Стройтехника» в 2013 г. уже было отказано.

Согласно абз. 4 п. 4.7.1 Устава, в случае превышения суммы фактически уплаченных членами кооператива паевых взносов над общей стоимостью затрат, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию жилых домов, либо нехватки средств на осуществление текущей деятельности, денежные средства имеющиеся в настоящем (Паевом) фонде, направляются в Резервный фонд для последующего перераспределения.

Согласно абз. 2 п. 4.7.2 Устава, Текущий фонд используется для покрытия затрат и расходов на осуществление текущей деятельности кооператива в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов кооператива, в том числе на оплату труда работников кооператива, аренду, расходные материалы. В случае недостатка средств на покрытие расходов определенных сметой, средства на покрытие недостатка направляются из резервного фонда.

Согласно п. 4.7 Устава, по решению Правления средства резервного фонда могут быть направлены на покрытие недостатка в текущий, паевой фонды.

Устав кооператива регламентирует порядок покрытия нехватки средств Текущего фонда. Из системного толкования указанных пунктов Устава следует, что покрытие такой нехватки из средств Паевого фонда, путем направления данной суммы сначала в Резервный фонд и последующего перераспределения. Кроме того, покрытие нехватки средств Текущего фонда является приоритетной перед покрытием нехватки средств Паевого фонда.

Следовательно, за проверяемый прокурором период, расходование суммы в размере 3 626 752,47 рублей из Паевого фонда на покрытие текущей деятельности Кооператива является законным и не противоречит положениям Устава Кооператива.

Касательно сметы доходов и расходов за 2014 г. действительно общим собранием членов Кооператива смета не была утверждена. Однако, Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» был создан Решением общего собрания участников строительства ООО «Стройтехника», проведенным 22 апреля 2013 года. В создании Кооператива приняли участие 416 участников строительства.

01 июля 2013 года в Кооперативе состоялось внеочередное собрание членов кооператива по вопросам внесения изменений в Устав кооператива и принятию новых членов Кооператива – участников строительства ООО «Стройтехника», подавших соответствующие заявления. После проведения данного собрания численный состав Кооператива увеличился до 513 членов кооператива.

29 января 2014 года в ООО «Стройтехника» состоялось общее собрание конкурсных кредиторов, на котором было принято решение о вступлении всех участников строительства в Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» и обращении в Арбитражный суд Красноярского края с ходатайством о передаче в Кооператив незавершенным строительством объектов предприятия–должника. В этот же день Общим собранием членов Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1» было принято решение о включении в число членов Кооператива «ЖСК-1» всех участников строительства ООО «Стройтехника», в связи с чем, общее число членов Кооператива увеличилось до 809 лиц.

Следует отметить, что на ранее проведенных собраниях членов Кооператива возможно было обеспечить явку только по причине организации собраний совместно с ООО «Стройтехника». Таким образом, до момента передачи объектов Кооперативу, а также ввиду отсутствия персональных данных части членов Кооператива, территориальной разбросанности мест проживания их, собрание в 2014 году провести было не возможно.

При этом, только 21.04.2014 г. определением Арбитражного суда Красноярского края Об отказе в признании решений собрания кредиторов недействительными, об удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего о передаче объектов, незавершенных строительством, в жилищно-строительный кооператив, о передаче участникам строительства в собственность жилых помещений» по делу №А33-3111/2009 к 1662 от 21 апреля 2014 года Кооперативу были переданы 10 объектов незавершенного строительства. В связи с обжалованием указанного судебного акта, приступить к его исполнению представилась возможность только в июне 2014 г. За этот переходный период времени участники строительства рассчитывали, что достройка начнется как можно быстрее. В связи с чем, в качестве исключения из общего правила, п. 4.23 Устава предусматривает возможность делегирования полномочий общего собрания на период с момента создания Кооператива до окончания текущего календарного года. В связи с чем, размер членского взноса был рассчитан и утвержден Правлением Кооператива.

Вопрос утверждения сметы доходов и расходов на 2015 г. был вынесен в повестку очередного общего собрания членов Кооператива, назначенного на 27.05.2015 г. однако собрание не состоялось, в связи с отсутствием кворума, присутствовало 226 членов кооператива при кворуме 406. Также, одним из вопросов очередного общего собрания вынесен вопрос об утверждении отчета о финансово-хозяйственной деятельности за 2014 г., который, в том числе, предусматривает отчет о выполнении сметы доходов и расходов.

Поскольку собрание 27.05.2015г. не состоялось и Уставом Кооператива не предусмотрено понижение кворума для повторного собрания Правлением кооператива определена дата проведения следующего собрания на 17.06.2015г.

В отношении нарушения статьи 161 Жилищного кодекса следует пояснить, что на основании пунктов 1.1. и 6.5 Устава Кооператива, руководствуясь п. 14 статьи 161 ЖК РФ Кооператив, после ввода дома в эксплуатацию, обязан обеспечить такой дом управлением и эксплуатацией.

Согласно п. 9.14. Устава Кооператива очередное общее собрание членов Кооператива созывается правлением не реже одного раза в год, не ранее начала четвертого, но не позднее окончания шестого месяца после даты окончания финансового года. Дата проведения очередного общего собрания членов Кооператива определяется правлением Кооператива.

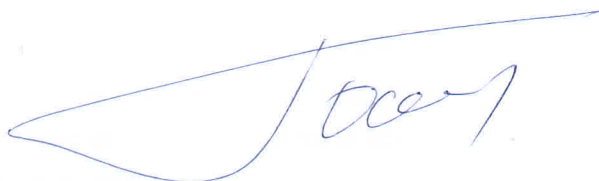
В повестку очередного общего собрания Кооператива обязательно включается вопрос в том числе: утверждение сметы доходов и расходов Кооператива.

Так, очередное собрание членов Кооператива было назначено на 27.05.2015 г. со следующей повесткой:

1. Утверждение регламента собрания
2. Избрание Счетной комиссии.
3. Утверждение годового отчета о деятельности Кооператива за 2014 год, аудиторского заключения;
4. Утверждение отчета ревизионной комиссии Кооператива по результатам годовой проверки финансово-хозяйственной деятельности Кооператива;
5. Утверждение сметы доходов и расходов Кооператива на 2015 год.
6. Утверждение Положения о Текущем фонде, Положения о паевом фонде, Положения о резервном фонде;
7. Утверждение Положения о порядке распределения жилых (нежилых) помещений в оконченных строительством объектах.
8. Утверждение Положения о порядке прекращения членства в Кооперативе.
9. Исключение членов Кооператива (п. 10.10.13 Устава), согласно представленного списка.

В целях принятия мер по устранению допущенных нарушений закона, выявленных представлением прокурора, на ближайшем заседании Правления будет поставлен вопрос о включении в повестку Общего собрания членов кооператива на 17.06.2015 г. вопроса утверждения сметы доходов и расходов на 2014 г.

Председатель Правления



В.Л. Голик