**Фондом содействия реформированию ЖКХ направлен запрос в прокуратуру Удмуртской Республики по вопросу деятельности специализированного потребительского кооператива (СПК), созданного в городе Ижевске для управления многоквартирными домами с целью определения данного СПК владельцем специальных счетов, на которых аккумулируются взносы собственников помещений в многоквартирных домах для проведения капитального ремонта**

19.06.2014

Поводом для этого послужило обращение постоянной комиссии по экономической политике, промышленности и инвестициям Государственного совета Удмуртской Республики, из которого следовало, что в городе Ижевске создан специализированный потребительский кооператив «Единый СПК», и его организаторы предлагают собственникам помещений в МКД выбрать на своем общем собрании данный СПК в качестве способа управления МКД для того, чтобы формировать фонды капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых выступит этот СПК.

Одновременно по данному вопросу поступили многочисленные обращения граждан и организаций из Ижевска.

Эксперты Фонда ЖКХ сошлись во мнении, что специализированный потребительский кооператив «Единый СПК» не отвечает требованиям жилищного законодательства и не может выступать владельцем специального счета, на котором аккумулируются средства фонда капитального ремонта МКД.

Запрос Фонда в прокуратуру Удмуртской Республики размещен на официальном сайте муниципального образования город Ижевск[http://sad269.izh.ru/i/promo/21107.html](https://docviewer.yandex.ru/r.xml?sk=37320b3a7bfc5de12ba06883f2a157d5&url=http%3A%2F%2Fsad269.izh.ru%2Fi%2Fpromo%2F21107.html).

На вышеуказанный запрос Фонда получен ответ прокуратуры Удмуртской Республики.

Прокурорской проверкой установлено, что межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по Удмуртской Республике 25 апреля 2013 года зарегистрирован Специализированный потребительский кооператив по управлению домами «Единый СПК». Кооператив создан по решению общего собрания учредителей, объединившихся на добровольной основе для удовлетворения потребностей членов кооператива в управлении многоквартирными домами города Ижевска.

Согласно п. 1.3. устава кооператив является некоммерческой организацией, созданной как добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства в форме специализированного потребительского кооператива.

Кооператив в своей деятельности руководствуется Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», иным действующим законодательством РФ и уставом кооператива (п. 1.10. устава).

В соответствии с п.2.1. устава кооператив создан для управления многоквартирными домами г. Ижевска, в которых члены кооператива являются собственниками жилых и нежилых помещений.

Основными видами деятельности кооператива являются управление многоквартирными домами; аккумулирование финансовых средств и материальных ресурсов членов кооператива (п. 2.2. устава).

Пунктами 3.1.,3.3.,3.4. устава предусмотрено, что кооператив приобретает право собственности на имущество, переданное ему его членами в качестве паевого взноса.

Вместе с тем, возможность создания такого кооператива не предусмотрена законодательством Российской Федерации.

В силу ч.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения (п.4 ч.2 ст. 44, ч.З ст. 161 ЖКРФ).

На основании ч.2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1)       непосредственное управление собственниками помещений в  
многоквартирном доме;

2)       управление товариществом собственников жилья либо жилищным  
кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3)       управление управляющей организацией.

Таким образом, законодательством предусмотрена возможность выбора такого способа управления как управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Согласно ч.4 ст. 110 Жилищного кодекса РФ жилищные и жилищностроительные кооперативы являются разновидностью потребительских кооперативов.

К иным специализированным потребительским кооперативам в жилищной сфере относятся жилищные накопительные кооперативы, создаваемых в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье.

Общее понятие потребительских кооперативов дано в статье 116 Гражданского кодекса РФ, которой предусмотрено, что потребительским кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Правовое положение потребительских кооперативов, а также права и обязанности их членов определяются в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, законами о потребительских кооперативах. В соответствии с ч.З ст. 1 Федерального закона РФ от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» действие данного закона на потребительские кооперативы не распространяется.

Федеральным законодательством не предусмотрены создание и осуществление деятельности специализированных потребительских кооперативов по управлению многоквартирными домами, кроме указанных в Жилищном кодексе РФ жилищных кооперативов, а также иных специализированных потребительских кооперативов, таких как жилищно-строительных кооперативов, жилищных накопительных кооперативов, созданных и осуществляющих свою деятельность в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

Порядок создания, функционирования, организации деятельности жилищно-строительных кооперативов регламентирован Жилищным кодексом РФ (п.9 чЛ ст. 4 ЖК РФ, главы 11,12 раздела V ЖК РФ). Согласно ч.1 ст. 110 Жилищного кодекса РФ жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее - жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами. Жилищным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

Согласно ч.5 ст. 110 Жилищного кодекса РФ действие положений главы 11 настоящего кодекса не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами.

Указание на цель создания специализированного потребительского кооператива как удовлетворение потребностей граждан в жилье содержится также в ч.1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ. Согласно данной норме плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив).

Правовое регулирование создания и деятельности специализированных кооперативов осуществляется Федеральным законом от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах». Данный закон определяет правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан - своих членов на приобретение или строительство жилых помещений на территории Российской Федерации в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам жилищных накопительных кооперативов, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов граждан - членов жилищных накопительных кооперативов (ст. 1).

Таким образом, Специализированный потребительский кооператив по управлению домами «Единый СПК» по его уставным целям деятельности, порядку создания, функционирования и организации деятельности не может быть отнесен к жилищным, жилищно-строительным и жилищным накопительным кооперативам.

Федеральный закон, определяющий правовое положение кооператива, имеющего целью управление многоквартирным домом, в настоящее время законодателем не принят.

По поручению прокуратуры республики прокурором Устиновского района г.Ижевска подготовлено и 27.04.2014 направлено для рассмотрения в суд исковое заявление в интересах неопределенного круга лиц о ликвидации Специализированного потребительского кооператива по управлению домами «Единый СПК».

Рассмотрение данного иска находится на контроле прокуратуры Удмуртской Республики и Фонда ЖКХ.

**Управление по связям с общественностью ГК ФСР ЖКХ**