Основы правового положения жилищного кооператива

[Статьи](http://www.underlaw.ru/articles/) → [Иные жилищные темы](http://www.underlaw.ru/articles/ing/)

**Жилищные кооперативы: основы правового положения**

**1. Вводная часть.
2. Право на вступление в кооператив.
3. Создание и государственная регистрация жилищных кооперативов.
4. Прием в члены жилищного кооператива.
5. Реорганизация и ликвидация кооператива.**

Специальному правовому регулированию создания и деятельности жилищных кооперативов, статуса их членов посвящен раздел V нового Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. (далее - Кодекс). Статьи данного раздела регламентируют отношения, связанные с созданием и деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов (далее также - жилищные кооперативы), а также определяют основные права и обязанности их членов. Содержащиеся здесь правовые нормы основываются на положениях ст. 116 ГК РФ о потребительских кооперативах и во многом воспринимают опыт правового регулирования жилищных кооперативов ст. 111-126 ЖК 1983 г., ст. 19 Основ. При этом введено немало новых правил, на которые целесообразно обратить внимание.
Глава 11 Кодекса устанавливает правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов, субъектный состав их членов, порядок создания таких кооперативов, организацию управления и внутреннего контроля за их финансово-хозяйственной деятельностью, вводит правила о ликвидации и реорганизации кооперативов.
В соответствии со ст. 110 Кодекса жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.
Частью 4 указанной статьи установлено, что жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами. Поэтому к регулированию их деятельности применяются положения ст. 116 ГК РФ о потребительских кооперативах. Напомним, 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 (п. 1 ст. 116 ГК РФ). В литературе это определение уточняют указанием на то обстоятельство, что первоначальное имущество кооператива складывается из паевых взносов.
Потребительский кооператив является некоммерческой организацией, т.е. юридическим лицом, не преследующим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Предпринимательскую деятельность потребительский кооператив вправе осуществлять лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых он создан, и поскольку такая деятельность соответствует указанным целям.
В отличие от других видов некоммерческих организаций, потребительский кооператив имеет право распределять полученную прибыль между его членами в соответствии с законом и уставом кооператива. Все прочие некоммерческие организации не вправе распределять прибыль от предпринимательской деятельности между своими участниками (членами). Кроме того, как справедливо отмечается в литературе, цели создания потребительского кооператива направлены не на достижение каких-либо общественных благ, как у большинства некоммерческих организаций, а связаны с удовлетворением потребностей членов кооператива. Например, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, согласно ст. 110 Кодекса, создаются в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье. Поэтому статус потребительских кооперативов, к числу которых относятся также жилищные и жилищно-строительные, весьма своеобразен: такие кооперативы фактически занимают как бы промежуточное положение между коммерческими и некоммерческими организациями, оставаясь при этом de jure некоммерческими юридическими лицами.
Указанная особенность потребительских кооперативов является одной из причин того, что к ним не применяются правила, установленные ФЗ от 12.01.1996 г. "О некоммерческих организациях" для других разновидностей некоммерческих юридических лиц (см. п. 3 ст. 1 этого Федерального закона). Правовое положение потребительских кооперативов, права и обязанности их членов определяются в соответствии с ГК РФ законами о таких кооперативах (п. 6 ст. 116 ГК РФ). К порядку создания и деятельности жилищных кооперативов помимо гл. 11 и 12 Кодекса, применимы также общие положения § 1 гл. 4 ГК РФ о некоммерческих организациях.
Специальные законы о жилищных и жилищно-строительных кооперативах в настоящее время отсутствуют. Однако положения нового Кодекса об указанных кооперативах следует рассматривать в качестве специальных норм закона, устанавливающих правила о создании, правовом положении и деятельности таких кооперативов, правах и обязанностях их членов (эти правила должны соответствовать ГК РФ). До введения в действие Кодекса подобную роль играли, в частности, нормы, содержавшиеся в ст. 111-126 ЖК 1983 г.
Деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, права и обязанности их членов регламентированы также правовыми нормами более общего характера. Таковы, например, положения ФЗ от 25.02.1999 г. "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", Закона РСФСР от 26.06.1991 г. "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" (он применяется в части, не противоречащей ФЗ от 25.02.1999 г.), ФЗ от 9.07.1999 г. "Об иностранных инвестициях в Российской Федерации" и других нормативных правовых актов.
В отличие от ЖК 1983 г. (см. гл. 5), который регулировал отношения, связанные только с жилищно-строительными кооперативами, новый Кодекс, вслед за ГК РФ (ст. 218) регламентирует также жилищные кооперативы.
Для жилищного и жилищно-строительного кооператива Кодекс в ст. 110 установил единое нормативное определение, приведенное нами выше. При этом особенности указанных двух видов кооперативов заключаются в том, что члены жилищно-строительного кооператива участвуют своими средствами в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома, в то время как члены жилищного кооператива финансируют приобретение и содержание уже готового многоквартирного дома, а также, при необходимости, его реконструкцию.
Важно обратить внимание на то, что действие главы 11 Кодекса распространяется исключительно на жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Порядок создания и деятельности, а также права и обязанности членов иных специализированных потребительских кооперативов, создаваемых для удовлетворения потребностей граждан в жилье, определяются специальными федеральными законами.
Речь идет, в частности, о жилищных накопительных кооперативах, деятельность которых Кодекс не регулирует: соответствующие отношения подчиняются общим нормам ГК РФ о юридических лицах и потребительских кооперативах, а также правилам специального ФЗ от 30.12.2004 г. "О жилищных накопительных кооперативах". Жилищный накопительный кооператив является потребительским кооперативом, созданным как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения ими паевых взносов. Предметом деятельности жилищных накопительных кооперативов является привлечение и использование денежных средств граждан 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 таких кооперативов (ч. 1 ст. 1, п. 1 ст. 2 ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах").

**2. Право на вступление в кооператив**

Правом на вступление в жилищные и жилищно-строительные кооперативы обладают граждане и (или) юридические лица. Правило о возможности членства в кооперативе юридических лиц в ЖК 1983 г. отсутствовало, но было предусмотрено в п. 1 ст. 116 ГК РФ. Данное положение ст. 111 Кодекса вряд ли следует понимать так, что возможно образование кооперативов, членами которых будут только юридические лица. Во-первых, это противоречило бы цели создания кооператива - удовлетворению потребности граждан в жилье. Во-вторых, как справедливо отмечается в литературе, в таком случае кооператив фактически превратился бы в объединение юридических лиц - ассоциацию или союз, т.е. некоммерческую организацию другого вида, действующую в соответствии с ФЗ от 12.01.1996 г. "О некоммерческих организациях" (этот Федеральный закон, как уже отмечалось, не применяется в отношении потребительских кооперативов).
Гражданами, обладающими правом вступления в кооператив, могут быть только те физические лица, которые достигли возраста 16 лет. Для сравнения напомним, что в соответствии со ст. 113 ЖК 1983 г. такое право принадлежало, во-первых, только совершеннолетним гражданам (т.е. достигшим возраста 18 лет) и, во-вторых, тем из них, которые постоянно проживают в данном населенном пункте и при этом нуждаются в улучшении жилищных условий. Поэтому помимо снижения возраста, достижение которого обусловливает право на вступление в кооператив, новеллой Кодекса является также то, что указанное право более не связано с проживанием в соответствующем населенном пункте и с признанием лица нуждающимся в улучшении жилищных условий. Таким образом расширяются правовые условия для инвестиций в недвижимость, что неизбежно в условиях рыночной экономики. В то же время необходимо учитывать, что в уставе конкретного кооператива установление подобных или иных условий членства в данном кооперативе следует считать возможным, если это не будет противоречить императивным нормам Кодекса.
При этом малоимущие и иные граждане, признанные по установленным Кодексом основаниям нуждающимися в улучшении жилищных условий, обладают преимущественным правом на вступление в кооператив (см. ч. 2 ст. 111 Кодекса). Однако данное право возникает у таких граждан в отношении не любых жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а только в отношении тех из них, которые организованы при содействии федеральных или региональных органов государственной власти либо органов местного самоуправления. Законодатель не разъяснил, как следует понимать формулировку "при содействии", что неизбежно повлечет ее произвольное толкование. Например, здесь может возникнуть абсурдный вопрос, допустимо ли считать таким содействием государственную регистрацию кооператива при его создании в качестве юридического лица?
Некоторые авторы полагают, что поскольку публичные собственники (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования) обладают организационной и имущественной обособленностью и независимостью, постольку данное преимущественное право будет действовать лишь в том случае, когда собственник жилого помещения, которое предоставлено по договору социального найма, и собственник, от имени которого выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, содействующий организации жилищного кооператива, будут совпадать в одном лице. Если же, например, помещение, предоставленное гражданину по договору социального найма, принадлежит одному субъекту Федерации, а жилищный кооператив организуется при содействии органа государственной власти другого субъекта Федерации или органа местного самоуправления, то в данном случае гражданин - наниматель по договору социального найма никаких преимущественных прав на вступление в подобный кооператив иметь не должен.
Право на вступление в жилищные и жилищно-строительные кооперативы в равной мере принадлежит гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства, достигшим установленного Кодексом возраста.
Юридические лица, которые вправе вступать в жилищные и жилищно-строительные кооперативы, могут быть как коммерческими, так и некоммерческими организациями. При этом целесообразно учитывать, что участие некоторых видов юридических лиц в иных коммерческих и некоммерческих организациях законом может быть поставлено в зависимость от соблюдения определенных условий. Например, унитарные предприятия, основанные как на праве хозяйственного ведения, так и на праве оперативного управления, вправе быть участниками (членами) других организаций только с согласия собственников имущества соответствующих унитарных предприятий.

**3. Создание и государственная регистрация жилищных кооперативов**

Порядок создания жилищного или жилищно-строительного кооператива определен в ст. 112 Кодекса. Установлено, что членов кооператива не может быть менее пяти. Для кооперативов, регулируемых Кодексом, введено также ограничение максимального количества членов: оно не может превышать количества жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме. Это положение является новым, ЖК 1983 г. подобных правил не устанавливал. Здесь целесообразно обратить внимание на то, что Кодекс связывает ограничение максимального количества членов кооператива не с количеством квартир в многоквартирном доме, а с количеством жилых помещений в нем. Напомним, что применительно к многоквартирному дому понятие "жилое помещение" обозначает не только квартиры, но и комнаты квартиры.
Определения понятий "квартира" и "комната" установлены в ст. 16 Кодекса.
Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.
Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.
Кроме того, согласно ст. 15 Кодекса жилым может считаться только изолированное помещение. Некоторые авторы обращают внимание на то, что понятие "изолированное помещение" не раскрывается в ГК РФ и прежде не определялось ни в ЖК 1983 г., ни в Основах. Поэтому на практике предлагается исходить из общеупотребительного значения термина "изолированный" - отдельный, обособленный.
Решение о создании жилищного или жилищно-строительного кооператива принимают его учредители (лица, желающие создать кооператив) на общем собрании. Учредители - физические лица могут участвовать в собрании лично или через своих представителей, уполномоченных надлежаще оформленными доверенностями. Представлять интересы юридических лиц вправе их исполнительные органы (директор, генеральный директор и др.), уполномоченные на это законом и учредительными документами, либо иные лица, наделенные соответствующими полномочиями в силу доверенности.
На учредительном собрании принимается решение о создании жилищного или жилищно-строительного кооператива и утверждении его устава. Последовательность действий учредителей по созданию кооператива в общем виде может быть определена так: а) подготовка проектов устава и других решений, необходимых для создания кооператива; б) согласование разногласий и подготовка окончательной редакции этих документов; в) подготовка собрания учредителей по вопросам, относящимся в соответствии с Кодексом к компетенции такого собрания, а также определение даты, времени, места и формы его проведения; г) проведение собрания учредителей и принятие на нем решений по указанным вопросам с соблюдением требований Кодекса о порядке принятия этих решений; д) оплата государственной пошлины и представление учредительного и иных необходимых документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц.
Решение учредителей кооператива (собрания учредителей) об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители). Такое решение может быть оформлено только протоколом общего собрания учредителей. Поскольку данное положение сформулировано в императивной норме (ч. 4 ст. 112 Кодекса), постольку оформление указанных решений в качестве самостоятельных документов, являющихся приложением к протоколу собрания, следует считать ненадлежащим.
В соответствии с ч. 5 ст. 112 Кодекса физические и юридические лица, проголосовавшие за принятие указанного решения, становятся членами соответствующего кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица. О моменте государственной регистрации подробнее будет сказано ниже.
Одним из основных документов, необходимых для государственной регистрации жилищного кооператива, является его устав.
Устав кооператива является единственным учредительным документом как жилищного, так и жилищно-строительного кооператива. При этом юридическое значение устава состоит также в том, что устав - это локальный нормативный документ, обязательный для всех членов данного кооператива и самого кооператива как юридического лица. Поскольку правоспособность юридического лица (см. ст. 49 ГК РФ) реализуется его органами (ст. 53 ГК РФ), постольку устав кооператива обязателен к исполнению всеми его органами - общим собранием (конференцией), правлением, председателем правления, ревизионной комиссией (ревизором). Устав обязателен для всех участников соответствующего кооператива, а не только для тех, кто участвовал в утверждении устава при создании жилищного или жилищно-строительного кооператива. Законодательство и правоприменительная практика исходят из обязательности устава также для третьих лиц.
На основании своего устава жилищный или жилищно-строительный кооператив в лице соответствующего органа управления выступает участником гражданского оборота, субъектом трудовых, налоговых и других правоотношений. Устав с учетом общих требований законодательства индивидуализирует юридический статус конкретного потребительского кооператива.
Прежде уставы жилищно-строительных кооперативов принимались в соответствии с Примерным уставом, который был утвержден постановлением Совета Министров РСФСР от 2.10.1965 г. N 1143. Этот правовой акт был признан утратившим силу, однако он может служить некоторым ориентиром при подготовке проектов уставов современных кооперативов в части, не противоречащей действующему законодательству.
В настоящее время правовые нормы, устанавливающие обязательные требования к уставам жилищных и жилищно-строительных кооперативов, содержатся в п. 2 ст. 52 ГК РФ (общие требования к уставам любых юридических лиц), в п. 2 ст. 116 ГК РФ (требования к уставам всех потребительских кооперативов), в ст. 113 Кодекса.
Согласно ст. 113 Кодекса в уставе жилищного кооператива должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.
Наименование любого потребительского кооператива, в том числе жилищного, должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово "кооператив" (п. 3 ст. 116 ГК РФ). Место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации. Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности (см. п. 2 ст. 54 ГК РФ).
Кроме того, устав может содержать и иные положения, специфичные для конкретного кооператива при условии, что они не будут противоречить императивным нормам ГК РФ, Кодекса и иных федеральных законов.
При подготовке устава жилищного или жилищно-строительного кооператива целесообразно обратить внимание на то, что такой кооператив обладает не общей, а специальной (или уставной, целевой) правоспособностью, что характерно для некоммерческих организаций (см. п. 1 ст. 49 ГК РФ). Специальная правоспособность предполагает, что обладающее такой правоспособностью юридическое лицо вправе осуществлять лишь те виды деятельности, которые прямо указаны в его учредительных документах и соответствуют установленным в этих документах предмету и целям деятельности данного юридического лица. Поэтому ст. 113 Кодекса к числу сведений, которые в обязательном порядке должны быть указаны в уставе любого жилищного или жилищно-строительного кооператива, относит, в частности, предмет и цели деятельности кооператива. Предмет и цели деятельности кооператива должны определяться в уставе с учетом положений ст. 110 Кодекса.
Жилищные и жилищно-строительные кооперативы не вправе совершать сделки, противоречащие целям и предмету их деятельности, определенным законом или иными правовыми актами, а также уставом кооператива. Такие сделки являются ничтожными на основании ст. 168 ГК РФ.
Объем специальной правоспособности конкретного кооператива определяется учредителями в его уставе при создании данного кооператива. В дальнейшем возможно изменение объема уставной правоспособности жилищного или жилищно-строительного кооператива путем внесения в его устав соответствующих изменений, которые подлежат государственной регистрации.
Помимо волеизъявления учредителей жилищного или жилищно-строительного кооператива для его создания в качестве юридического лица необходим юридический факт - государственная регистрация юридического лица при его создании. Общие правила о государственной регистрации для всех юридических лиц установлены в ст. 51 ГК РФ. Единый порядок государственной регистрации юридических лиц в настоящее время определен ФЗ от 8.08.2001 г. "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". Указанный Федеральный закон регулирует, в частности, отношения, возникающие в связи с государственной регистрацией юридических лиц при их создании, реорганизации и ликвидации, при внесении изменений в их учредительные документы и при ведении единого государственного реестра юридических лиц.
Под государственной регистрацией юридических лиц следует понимать акт уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляемый посредством внесения в государственный реестр сведений о создании, реорганизации и ликвидации юридических лиц, а также иных сведений о юридических лицах в соответствии с ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". Начиная с 1.07.2002 г. уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, являлось МНС РФ (в настоящее время - Федеральная налоговая служба).
Данные государственной регистрации включаются в Единый государственный реестр юридических лиц, открытый для всеобщего ознакомления. Принципы ведения государственного реестра, его содержание, порядок предоставления и условия получения сведений, содержащихся в указанном реестре, установлены ст. 4-7 гл. II ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". Правила ведения Единого государственного реестра юридических лиц и предоставления содержащихся в нем сведений утверждены постановлением Правительства РФ от 19.06.2002 г. N 438 "О Едином государственном реестре юридических лиц".
За государственную регистрацию юридических лиц уплачивается государственная пошлина в размере 2000 рублей (ст. 33333 гл. 253 НК РФ).
Правила, установленные в ст. 8-11 гл. III ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", имеют общее значение для совершения действий, связанных с государственной регистрацией юридических лиц, и применяются в случаях, предусмотренных другими главами указанного Федерального закона: а) государственной регистрации юридических лиц при их создании путем учреждения (гл. IV); б) государственной регистрации юридических лиц при их создании путем реорганизации (гл. V); в) государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, и внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в государственном реестре (гл. VI); г) государственной регистрации юридического лица в связи с его ликвидацией (гл. VII).
Государственная регистрация осуществляется в срок не более чем пять рабочих дней со дня представления документов в регистрирующий орган. Датой представления документов считается день их получения регистрирующим органом. Неосуществление государственной регистрации в установленные сроки является одним из оснований юридической ответственности регистрирующих органов и их должностных лиц.
Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения указанного учредителями в заявлении о государственной регистрации постоянно действующего исполнительного органа, в случае отсутствия такого исполнительного органа - по месту нахождения иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности.
Документы представляются в регистрирующий орган уполномоченным лицом непосредственно или направляются почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке и описью вложения. Иные способы представления документов в регистрирующий орган могут быть определены Правительством РФ.
Требования к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган, установлены постановлением Правительства РФ от 19.06.2002 г. N 439 "Об утверждении форм документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, и требований к их оформлению".
Уполномоченным лицом (заявителем) могут являться:
руководитель постоянно действующего исполнительного органа регистрируемого юридического лица или иное лицо, имеющие право без доверенности действовать от имени этого юридического лица;
учредитель (учредители) юридического лица при его создании;
руководитель юридического лица, выступающего учредителем регистрируемого юридического лица;
конкурсный управляющий или руководитель ликвидационной комиссии (ликвидатор) при ликвидации юридического лица;
иное лицо, действующее на основании доверенности или иного полномочия, предусмотренного федеральным законом, или актом специально уполномоченного на то государственного органа, или актом органа местного самоуправления.
Заявитель удостоверяет своей подписью заявление, представляемое в регистрирующий орган, и указывает свои паспортные данные или в соответствии с законодательством России данные иного удостоверяющего личность документа и идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии).
Подпись заявителя на указанном заявлении должна быть нотариально удостоверена.
Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием перечня и даты их получения регистрирующим органом. Расписка должна быть выдана в день получения документов регистрирующим органом. При поступлении в регистрирующий орган документов, направленных по почте, расписка высылается в течение рабочего дня, следующего за днем получения документов регистрирующим органом, по указанному заявителем почтовому адресу с уведомлением о вручении.
Нотариальное удостоверение документов, представляемых при государственной регистрации, необходимо только в случаях, предусмотренных федеральными законами.
В соответствии со ст. 12 ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" при государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган представляются:
а) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации по форме, утвержденной Правительством РФ;
б) решение о создании юридического лица в виде протокола, договора или иного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации;
в) учредительные документы юридического лица (подлинники или нотариально удостоверенные копии);
г) выписка из реестра иностранных юридических лиц соответствующей страны происхождения или иное равное по юридической силе доказательство юридического статуса иностранного юридического лица - учредителя;
д) документ об уплате государственной пошлины.
Решение о государственной регистрации, принятое регистрирующим органом, является основанием внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.
Моментом государственной регистрации признается внесение регистрирующим органом соответствующей записи в государственный реестр.
Регистрирующий орган не позднее одного рабочего дня с момента государственной регистрации выдает (направляет) заявителю документ, подтверждающий факт внесения записи в государственный реестр. В срок не более чем пять рабочих дней с момента государственной регистрации регистрирующий орган представляет сведения о регистрации в государственные органы, определенные Правительством РФ.
Факт государственной регистрации завершает процедуру создания жилищного или жилищно-строительного кооператива и означает возникновение нового юридического лица - субъекта гражданских и жилищных правоотношений. Как уже отмечалось, с момента государственной регистрации кооператива возникают также правовые отношения членства в кооперативе для учредивших его лиц (правовое положение членов жилищных кооперативов подробнее будет рассмотрено ниже).
Необходимо обратить внимание на то, что с 1.07.2002 г. налоговый орган, совершивший государственную регистрацию юридического лица при его создании, осуществляет постановку такого юридического лица на учет в качестве налогоплательщика. Поэтому одновременно с заявлением о государственной регистрации юридического лица при его создании (путем учреждения или в результате реорганизации) и комплектом документов, представляемых при государственной регистрации, о которых говорилось выше, подается заявление о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории России. На основании указанных документов осуществляется постановка юридического лица на учет в налоговом органе по месту нахождения юридического лица. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе должно ему выдаваться (направляться) в течение пяти дней со дня государственной регистрации.

**4. Прием в члены жилищного кооператива**

Как уже отмечалось, первыми членами жилищного или жилищно-строительного кооператива становятся его учредители (лица, проголосовавшие за организацию кооператива и утверждение его устава на собрании учредителей) с момента государственной регистрации данного кооператива в качестве юридического лица (см. ч. 5 ст. 112 и ст. 114 Кодекса).
Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом уже созданного жилищного кооператива, подают в правление соответствующего кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива (ч. 1 ст. 121 Кодекса).
Указанное заявление должно быть рассмотрено в течение одного месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Граждане или юридические лица, не являющиеся учредителями данного кооператива, признаются членами жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

**5. Реорганизация и ликвидация кооператива**

Статьи 122 и 123 Кодекса устанавливают правила о реорганизации и ликвидации жилищных и жилищно-строительных кооперативов и по сравнению с ЖК 1983 г. являются новыми.
Понятие "реорганизация" означает прекращение реорганизуемого юридического лица с переходом его прав и обязанностей к другим лицам. Особенности правопреемства в зависимости от формы реорганизации юридического лица (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) установлены в ст. 58 ГК РФ.
Преобразование жилищного кооператива представляет собой изменение организационной формы такого кооператива, в результате которого возникает юридическое лицо другого вида, предусмотренного законодательством. Решение о добровольном преобразовании жилищного кооператива принимает общее собрание его членов (конференция).
Для такой формы реорганизации жилищного или жилищно-строительного кооператива, как его преобразование, Кодекс в императивной норме установил ограничение: указанный кооператив может быть преобразован только в товарищество собственников жилья. В соответствии с ч. 1 ст. 135 Кодекса товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (о таких товариществах см. статьи гл. 13 и 14 раздела VI Кодекса).
Подчеркнем, что указанное ограничение реорганизации в форме преобразования в другую организационно-правовую форму действует только для кооперативов, деятельность которых регулируется статьями раздела V Кодекса. Однако и другие специализированные потребительские кооперативы могут быть ограничены в возможностях преобразования. Например, допускается преобразование жилищного накопительного кооператива только в жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или в товарищество собственников жилья, а в юридическое лицо иной организационно-правовой формы - лишь в случаях, предусмотренных федеральными законами (см. ч. 1, 2 ст. 13 ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах").
В определенных случаях жилищные и жилищно-строительные кооперативы обязаны осуществить реорганизацию в форме преобразования. Например, в соответствии с Вводным законом, жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежат до 1.01.2007 г. преобразованию в товарищество собственников жилья либо ликвидации. В этом случае кооперативы освобождаются от уплаты государственной пошлины при регистрации изменений их правового статуса. По истечении указанного срока кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц.
Данное положение Вводного закона объясняется тем, что в случаях, когда все члены жилищного или жилищно-строительного кооператива полностью внесут паевые взносы за предоставленные соответствующим кооперативом жилые помещения, указанные помещения переходят в собственность членов кооператива. Таким образом достигается основная цель деятельности кооператива, ради которой он был создан - обеспечение потребности членов кооператива в жилье, и такой кооператив может быть ликвидирован (см. п. 2 ст. 61 ГК РФ), если не осуществит преобразование по правилам ст. 122 Кодекса и ст. 57-60 ГК РФ.
Жилищный кооператив считается реорганизованным в форме преобразования с момента государственной регистрации вновь возникшего товарищества собственников жилья (п. 4 ст. 57 ГК РФ).
Ликвидация жилищных и жилищно-строительных кооперативов осуществляется по основаниям и в порядке, которые являются общими для всех юридических лиц и установлены в ст. 61-65 ГК РФ.
Главное отличие ликвидации юридического лица от его реорганизации в любой форме заключается в том, что ликвидация не предполагает правопреемства, т.е. перехода прав и обязанностей, например, ликвидированного кооператива к другим субъектам. Поэтому при добровольной или принудительной ликвидации жилищный или жилищно-строительный кооператив прекращает свое существование в качестве юридического лица и в качестве участника гражданского оборота.
Согласно ст. 61 ГК РФ, юридическое лицо может быть ликвидировано добровольно по решению его учредителей (участников, членов) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, в т.ч. в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, или с достижением цели, ради которой оно создано (например, удовлетворение потребностей членов кооператива в жилье). Принудительная ликвидация юридического лица по решению суда возможна в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов.
Жилищный кооператив может быть ликвидирован вследствие признания его несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства в порядке, установленном ФЗ от 26.10.2002 г. "О несостоятельности (банкротстве)".
Целесообразно также иметь в виду, что члены любого потребительского кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов (см. п. 4 ст. 116 ГК РФ).
После выполнения предписаний ст. 61-64 ГК РФ о ликвидации юридического лица для государственной регистрации в связи с ликвидацией юридического лица в регистрирующий орган представляются следующие документы:
а) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации по форме, утвержденной Правительством РФ. В заявлении подтверждается, что соблюден установленный федеральным законом порядок ликвидации юридического лица, расчеты с его кредиторами завершены и вопросы ликвидации юридического лица согласованы с соответствующими государственными органами и (или) муниципальными органами в установленных федеральным законом случаях;
б) ликвидационный баланс;
в) документ об уплате государственной пошлины.
При ликвидации юридического лица в случае применения процедуры банкротства в регистрирующий орган представляются: а) определение арбитражного суда о завершении конкурсного производства; б) документ об уплате государственной пошлины (см. ст. 21 ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей").
Порядок государственной регистрации при ликвидации юридического лица определен в ст. 22 указанного Федерального закона. Государственная регистрация в таких случаях осуществляется регистрирующим органом по месту нахождения ликвидируемого юридического лица.
Ликвидационная комиссия (ликвидатор) уведомляет регистрирующий орган о завершении процесса ликвидации юридического лица не ранее чем через два месяца с момента помещения в органах печати ликвидационной комиссией (ликвидатором) публикации о ликвидации юридического лица.
Общим для завершения ликвидации всех юридических лиц является правило, установленное в п. 8 ст. 63 ГК РФ. С момента внесения в государственный реестр записи о ликвидации соответствующего юридического лица, такое юридическое лицо прекращает свое существование в качестве субъекта гражданского права.
Статья подготовлена при содействии Тихомирова М.Ю.