

О. В. Шавырина

*старший преподаватель кафедры правовых дисциплин
Могилевского института МВД (Беларусь)*

АЛГОРИТМ СОЗДАНИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Вопросы создания и деятельности жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК) являются достаточно актуальными, так как в настоящее время основным способом улучшения своих жилищных условий является участие граждан в ЖСК. В Республике Беларусь на сегодняшний день созданы и действуют более 4000 жилищно-строительных кооперативов и посредством участия в них граждане реализуют свое право на жилище. До 16 февраля 2008 г. деятельность этих организаций регламентировалась Примерным уставом жилищно-строительного кооператива, утвержденным постановлением Совета Министров Белорусской ССР от 15.11.1984 г. № 400. В данный нормативный правовой акт периодически вносились изменения и дополнения (в 1985 г., 1987 г., 1995 г.) За 23 года Примерный устав ЖСК устарел, некоторые его положения не согласовывались с нормами Жилищного кодекса Республики Беларусь и другими актами законодательства. В настоящее же время основным нормативным правовым актом, регулирующим создание и деятельность ЖСК, является Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее – ЖК). Однако следует отметить, что деятельность ЖСК помимо ЖК регулируется множеством других нормативных правовых актов и разбросанность данных норм затрудняет их применение не только в теории, но и на практике.

На протяжении развития законодательства о жилищно-строительной кооперации (начиная с Ленинского плана кооперативного строительства) их создание в различные исторические периоды проходило по-разному, в зависимости от политической и экономической ситуации в стране. В соответствие с этим в литературе встречаются различные точки зрения по поводу выделения этапов или стадий создания ЖСК. Так, П. В. Крашенников выделяет четыре стадии создания ЖСК: «На первом этапе по инициативе и с участием юридического лица либо органа местного самоуправления проводится собрание граждан, желающих объединиться в потребительский кооператив. На втором этапе решаются вопросы, связанные с земельным участком, на котором будет вестись кооперативное жилищное строительство. На третьем этапе инициативная комиссия созывает собрание учредителей, на котором принимается устав ЖСК. На четвертом, заключительном этапе устав, принятый собранием учредителей, и протокол этого собрания предоставляются в орган государственной регистрации

юридических лиц по месту нахождения ЖСК, где кооператив регистрируется». А. Ф. Дергачев и А. И. Власов выделяют следующие стадии создания ЖСК: «На первой определяется круг его будущих членов; 2-я – подготовительная стадия, главным содержанием которой является проведение общего собрания граждан, которые являются кандидатами в члены ЖСК; 3-я стадия – утверждение решения об организации ЖСК исполкомом местного Совета; 4-я – созыв общего собрания внесенных в список граждан, желающих вступить в кооператив, для принятия Устава; 5-я стадия – созывается собрание членов кооператива. Это собрание завершает стадию образования кооператива». В. Ф. Чигир выделяет 6 стадий создания ЖСК: 1) определение круга будущих членов ЖСК; 2) подготовительная стадия; 3) утверждение решения об организации ЖСК исполкомом местного Совета; 4) принятие устава ЖСК; 5) регистрация Устава кооператива; 6) избрание правления и ревизионной комиссии. Изучив и сделав анализ данных этапов или стадий создания ЖСК, мы не можем согласиться, что в настоящее время данное деление является правильным и данные положения являются актуальными, так как в связи с принятием нового ЖК в Республике Беларусь изменился и порядок создания и деятельности ЖСК.

В настоящее же время порядок образования ЖСК определяется ст. 182–183 ЖК. Проанализировав данные статьи и учитывая особенности создания ЖСК (в случае, когда формируется ЖСК по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, государственных органов, иных государственных организаций и если инициативу создания ЖСК проявляют граждане и юридические лица, индивидуальные предприниматели), можно определить порядок образования ЖСК на сегодняшний день следующим образом.

Так, в процессе образования ЖСК можно выделить следующие стадии.

Первая стадия – проявление инициативы в создании ЖСК. Ее проявляют местные исполнительные и распорядительные органы, а также государственные органы, иные государственные организации во всех случаях, когда речь идет о создании ЖСК, члены которой осуществляют строительство, реконструкцию, приобретение домов с государственной поддержкой. Указанные органы и организации проявляют инициативу в создании ЖСК при наличии реальной возможности в установленные законодательством сроки осуществить строительство, реконструкцию или приобретение жилого дома создаваемой ЖСК, в частности:

при наличии возможности оказать государственную поддержку тем участникам ЖСК, которые имеют на нее право;

при наличии земельного участка для строительства дома либо недостроенного здания, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции, дома, подлежащего продаже;

при наличии будущего подрядчика, с которым будет заключен договор строительного подряда;

кроме того, определяют общее количество членов будущего ЖСК и т. д.

Создание ЖСК, члены которых осуществляют строительство, реконструкцию, приобретение домов за счет собственных или привлеченных средств, осуществляется по инициативе граждан либо граждан и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей. И. П. Прокопченко правильно указывает, что эта стадия является наиболее ответственной, так как в это время решаются вопросы о том, быть или не быть кооперативу.

Вторая стадия – извещение потенциальных членов ЖСК о формировании ЖСК. Гражданин, уведомленный о формировании ЖСК, либо его представитель, уполномоченный в установленном порядке, в тридцатидневный срок со дня получения такого извещения обязаны подать в государственные организации, хозяйственные общества заявление о вступлении в ЖСК или письменно отказаться от вступления в него. К заявлению о вступлении в ЖСК прилагаются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь. Неподача заявления гражданином либо его представителем в государственные организации, хозяйственные общества в срок рассматривается как отказ от вступления в ЖСК. Этот срок продлевается на период, в течение которого у гражданина имелась уважительная причина, препятствовавшая подаче заявления в государственные организации, хозяйственные общества (болезнь, нахождение за пределами населенного пункта, иная уважительная причина), при документальном ее подтверждении.

Третья стадия – определение и формирование состава членов ЖСК.

В случае, когда формируется ЖСК по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, государственных органов, иных государственных организаций, в состав ее участников включаются граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, в соответствии с очередностью постановки на такой учет.

Если инициативу создания ЖСК проявляют граждане и юридические лица, индивидуальные предприниматели, в состав ЖСК включаются по их желанию лица, подавшие заявление о вступлении в создаваемый кооператив, имеющие собственные или привлекаемые средства, достаточные для выполнения своих обязательств, вытекающих из их членства в ЖСК.

Четвертая стадия – созыв и проведение собрания учредителей ЖСК.

Оно созывается местным исполнительным и распорядительным органом, государственным органом, иной государственной организацией. На этом собрании граждане принимают решение о добровольном объединении в ЖСК, определяют размер и порядок внесения вступительного, паевых взносов (при

финансировании строительства, реконструкции, приобретения дома организацией застройщиков).

Пятая стадия – утверждение устава ЖСК и формирование органов управления ЖСК. Эту стадию мы выделили особенно, так как на данной стадии происходит два наиболее значимых события: это принятие устава ЖСК – самого главного документа, на основании которого будет строиться вся деятельность ЖСК и формирование органов управления ЖСК, так как от компетенции лиц, которые будут входить в данные органы управления, будет зависеть вся последующая деятельность кооператива. Устав ЖСК является законом жизни и деятельности кооператива. Он обязателен для исполнения всеми должностными лицами кооператива и его членами. От соблюдения устава ЖСК и точного выполнения его требований во многом зависит нормальное функционирование кооператива. Принятие устава – важный этап в организации кооператива. С момента регистрации устава ЖСК возникает правоспособность и дееспособность кооператива, а его учредители становятся членами ЖСК.

Шестая стадия – государственная регистрация ЖСК. Государственная регистрация ЖСК осуществляется в соответствии с Положением о государственной регистрации субъектов хозяйствования, утвержденным Декретом Президента Республики Беларусь от 16.02.2009 г. № 1 «О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования», а также в соответствии со ст. 183 ЖК. Именно, только после государственной регистрации ЖСК считается созданным и приобретает права юридического лица. И в соответствии с этим он может иметь обособленное имущество и самостоятельный баланс, несет самостоятельную ответственность по своим обязательствам, приобретает и осуществляет имущественные, личные неимущественные права и исполняет обязанности. Этой стадией и завершается процесс образования ЖСК. И как верно отмечается в литературе, регистрация означает возможность реализации прав и обязанностей учредителей (участников) в полном объеме.