

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ
ИПОТЕЧНЫХ КООПЕРАТИВОВ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная
деятельность» профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 186

Екатеринбург 2019

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2019 г.

**ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ИПОТЕЧНЫХ КООПЕРАТИВОВ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная
деятельность» профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 186

Исполнитель: студент группы ПВД-402	_____	А.Д. Кузнецова
	<i>(подпись)</i>	
Руководитель: канд. филос. наук, доцент	_____	О.В. Шмурыгина
	<i>(подпись)</i>	
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____	К.А. Игишев
	<i>(подпись)</i>	

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ.....	6
1.1. Потребительский кооператив: понятие, основные признаки.....	6
1.2. Виды потребительских кооперативов в жилищной сфере	9
2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИПОТЕЧНЫХ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ.....	15
2.1. Организация и деятельность ипотечных потребительских кооперативов.....	15
2.2. Правовое положение членов ипотечных потребительских кооперативов.....	23
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	27
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	44
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	49
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	60
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	61
ПРИЛОЖЕНИЕ В.....	65
ПРИЛОЖЕНИЕ Г.....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ Д.....	71

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования заключается в том, что в последнее время наблюдается увеличение количества создания новых видов потребительских кооперативов, большой процент из которых занимают потребительские ипотечные кооперативы. Но было выявлено, что деятельность потребительских ипотечных кооперативов недостаточно урегулирована законодательством. Учитывая тот факт, что потребительский ипотечный кооператив пользуется популярностью среди граждан Российской Федерации, которые используют его в качестве строительных сберегательных касс, следствием отсутствия должного законодательного регулирования деятельности потребительского ипотечного кооператива является мошенничество без возможности применения соответствующих санкций

к лицам, осуществляющим преступную деятельность.

По данным Федеральной налоговой службы за 2016 год, в России действуют около 4000 жилищных кооперативов, каждый из которых имеет свои особенности¹.

Строительные сберегательные кассы (далее по тексту – ССК) становятся все более популярными среди граждан, которые выбирают небанковское финансирование для приобретения жилья. ССК – это государственное учреждение, которое создается с целью оказания финансовой помощи гражданам, изъявившим желание приобрести недвижимость.

ССК имеют следующую схему работы: гражданин, желающий приобрести жилое помещение, вступает в кооператив, заключив при этом срочный договор на использование кредита, который необходим для строительства или покупки жилья. Сумма кредита формируется из взносов

¹ *Титов А.А.* Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата. М., 2017. С. 31.

самого вкладчика, которые производятся ежегодно, также из средств, заимствованных у других вкладчиков, государственных дотаций и субсидий, процентов по накопленным средствам¹.

Преимуществом строительных сберегательных касс являются: легкость вступления в потребительские кооперативы, поскольку не проводится анализ финансовых возможностей гражданина; выгода для пайщика, так как процент по кредиту является ниже, чем в банке.

Строительные сберегательные кассы в Российской Федерации делятся на два вида: жилищно-накопительный кооператив (далее по тексту – ЖНК); потребительский ипотечный кооператив (далее по тексту – ПИК).

Эти организации - правопреемники дореволюционных обществ взаимного кредита².

Объект исследования – гражданско-правовые отношения, связанные с деятельностью потребительских ипотечных кооперативов.

Предмет исследования – правовые нормы, устанавливающие и регулирующие деятельность потребительских ипотечных кооперативов, а также практика их применения.

Цель настоящей работы: выявление правовой природы потребительских ипотечных кооперативов, определение проблем, существующих в данной сфере, разработка предложений по усовершенствованию законодательства в данной области.

Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

- проанализировать научную литературу, характеризующую деятельность потребительских кооперативов;
- определить правовую природу потребительских кооперативов в жилищной сфере по законодательству Российской Федерации;

¹ Тихомирова Ю.А. ПИК или ЖНК – вот в чем вопрос (жилищно-строительные накопительные системы) // Идеи для вашего дома. 2008. № 2. С. 20-21.

² Крашенников П.В. Жилищное право: учебник для вузов. М., 2016. С. 64.

- проанализировать правовое регулирование деятельности потребительских ипотечных кооперативов;

- выявить пробелы в нормативных правовых по регулированию деятельности потребительских ипотечных кооперативов, а также разработать предложения по их устранению и усовершенствованию законодательства.

Теоретической основой дипломной работы служат научные работы А.В. Пушкиной, Л.А. Котовой, Т.Е. Абовой, А.П. Макаренко, Ю.А. Тихомировой.

Методологическая основа исследования заключается в использовании следующих методов: статистический, анализ, синтез, сравнение.

Нормативно-правовой основой проведённого исследования являются такие нормативные правовые акты как Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 22.01.2019)¹, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018)², Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (в ред. от 29.07.2018)³.

Структура работы состоит из введения, двух глав, анализа правоприменительной практики, методической разработки, заключения, списка использованных источников, приложений.

¹ Российская газета. 2005. 12 января.

² Российская газета. 1994. 8 декабря.

³ Российская газета. 2004. 31 декабря.

1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

1.1. Потребительский кооператив: понятие, основные признаки

В современных условиях хозяйствования, учитывая экономические и политические приоритеты в формировании кооперативного законодательства, при определении сущности потребительского кооператива следует учитывать, что для потребительского кооператива главной целью и задачей его деятельности является удовлетворение своих общественно – экономических, материальных, социальных и культурных потребностей¹. Подобный подход является важным и для правового определения кооператива, ибо нельзя оторвать правовую сущность явления от его социально-экономического содержания².

По пути формулирования общего определения кооператива пошли авторы Модельного Закона СНГ «О кооперативах и их объединениях (союзах)» от 6 декабря 1997 года. Под кооперативом понимается добровольное объединение граждан на основе членства с целью удовлетворения своих материальных и иных потребностей путем организации на демократических началах совместной деятельности, предусмотренной уставом, и объединения его членами имущественных (паевых) взносов³.

¹ Макаренко А.П. Теория и история кооперативного движения. М., 2000. С.7.

² Николаев А.А. Теория и практика кооперативного движения. М., 1919. Т.1. С. 79-80.

³ Принят в г. Санкт-Петербурге 06.12.1997 Постановлением 10-18 на 10-ом пленарном заседании Межпарламентской Ассамблеи государств-участников СНГ). URL: http://www.conventions.ru/view_base.php?id=14700 (дата обращения: 27.05.2019).

Концептуальным положением Модельного закона является понимание природы кооператива как добровольного объединения граждан для удовлетворения материальных и других потребностей граждан¹.

По-нашему мнению, создатели Модельного закона не смогли четко разграничить понятия потребительского кооператива и производственного.

В настоящее время Основа правового регулирования деятельности кооперативов в жилищной сфере заложена Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51 - ФЗ (далее по тексту – ГК РФ), а конкретизация правового статуса кооперативов нашла своё отражение в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ), а также в нормах отдельных законов: Закон РФ от 19.06.1992 № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации»², Федеральный закон от 18 июля 2009 г. № 190-ФЗ «О кредитной кооперации»³, Федеральный закон от 30 декабря 2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» и др.

Таблица 1. Анализ понятий «потребительского кооператива» в законодательстве РФ

Нормативный правовой акт	Текст нормативного правового акта
П. 3 ст. 50 Гражданского кодекса Российской Федерации	Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах: потребительских кооперативов, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы, фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы.
Ст. 123.2 Гражданского кодекса Российской Федерации	Потребительским кооперативом признается основанное на членстве

¹ Концепция развития корпоративного законодательства и корпоративного управления / Раз. НП «Гильдия инвестиционных и финансовых аналитиков». URL: <http://www.vegalex.ru/images/pubvegas/2005/04/19/0000003020/Kontseptsiya.doc> (дата обращения 16.04.2019).

² Российская газета. 1992. 23 июля.

³ Российская газета. 2009. 24 июля.

	добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.
Ст. 1 Закона РФ «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации»	Потребительская кооперация – это система организаций потребительской кооперации, созданных в целях удовлетворения материальных и иных потребностей их членов.
Ст. 110 Жилищного кодекса Российской Федерации	Жилищным или жилищно-строительным 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.

Учеными-цивиристами были отмечены существенные признаки и главные черты кооператива (см. рис.1).



Рисунок 1 – Главные черты кооператива

Итак, исходя из всего вышесказанного, можно выделить основные признаки потребительского кооператива как юридического лица: деятельность, основанная на членстве; принципы управления основываются на добровольном объединении граждан и юридических лиц, при принятии решений каждый член кооператива имеет один голос; главная цель – удовлетворение материальных и иных потребностей участников; принцип

формирования имущественной базы через объединение имущественных паевых взносов членов кооператива.

1.2. Виды потребительских кооперативов в жилищной сфере

В жилищной сфере выделяют несколько видов кооперативов (см. таблица 2).

Таблица 2. Виды кооперативов в жилищной сфере

Вид кооператива	Определение	Особенности
Жилищный кооператив (ЖК)	учредительная организация, объединяющая граждан с целью приобретения и совместной эксплуатации площадей многоквартирного дома	Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома
Жилищно-строительный кооператив (ЖСК)	добровольное объединение граждан и/или юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.	Члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» ¹ , не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три
Жилищный накопительный кооператив (ЖНК)	потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства	Членом кооператива может быть гражданин, достигший возраста шестнадцати лет. Прием

¹ Российская газета. 2008. 30 июля.

	<p>в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов.</p>	<p>гражданина в члены кооператива осуществляется на основании его заявления в письменной форме. Кооператив считается созданным как юридическое лицо со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц. Отношения между кооперативом и его членами возникают на основании членства в кооперативе в соответствии с требованиями ГК РФ, ФЗ № 215, нормативных актов Центрального банка РФ (далее - Банк России), устава кооператива, а также в соответствии с решениями органов кооператива, принятыми в пределах их компетенции (Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» № 215-ФЗ).</p>
<p>Потребительский ипотечный кооператив (ПИК)</p>	<p>потребительский кооператив, организованный как добровольное объединение граждан, занимающийся строительством жилья за счет привлечения и использования денежных средств граждан – своих членов, а также приобретением жилых помещений на вторичном рынке для удовлетворения потребностей в жилых помещениях своих пайщиков.</p>	<p>ПИК осуществляет свою деятельность по следующим направлениям: накопление средств граждан в квадратных метрах; операции с недвижимым имуществом; управление недвижимым имуществом; жилищное кредитование беспроцентное; инвестиции в недвижимость; аренда квартиры с выкупом; получение займа на самых лучших условиях; ипотека без подтверждения дохода и поручителей; ипотека без первоначального взноса. Деятельность ПИК регулируется Законодательством, Уставом организации и</p>

		гражданско-правовым Договором. ПИК осуществляет свою деятельность, руководствуясь принципами взаимного ипотечного кредитования. Все жилье, приобретаемое пайщиками, финансируется из общего паевого фонда, который формируется за счет собственных средств пайщиков кооператива: внесение паевого взноса пайщиком при вступлении в кооператив; возврат ипотечного займа пайщиками; ежемесячные членские взносы пайщиков. Средства паевого фонда расходуются только на покупку и строительство жилья для пайщиков.
--	--	---

Все жилищные кооперативы – это некоммерческие организации, то есть данные юридические лица не имеют права принимать самостоятельные решения, связанные с покупкой, продажей, вкладам денежных средств пайщиков в ценные бумаги. Функцией данных юридических лиц является инвестирование денежных средств участников кооперативов в строительство жилых домов¹. В управление жилищного кооператива входят председатель и правление. Решения по наиболее важным вопросам принимаются пайщиками на общих собраниях².

Схема работы жилищного накопительного кооператива, предлагаемая СМИ, (см. приложение А, рис. 2). Деятельность ПИК регулируется ГК РФ, так как на сегодняшний день специального закона о потребительских ипотечных кооперативах не существует. Деятельность потребительского ипотечного кооператива, как и жилищно-накопительного кооператива,

¹ Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник для вузов. М., 2017. С. 74.

² Абова Т.Е. Правовое регулирование кооперативного движения на современном этапе // Законодательная среда и развитие кооперативного сектора в странах СНГ: Материалы международной конференции. 2002. С. 28.

подлежит обязательной государственной регистрации, но лицензии на данный вид деятельности не требуется.

Отметим, что Правительством Российской Федерации принято постановление от 28 января 2006 г. № 46 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов»¹, в котором установлен норматив оценки финансовой устойчивости деятельности ЖНК.

Таким образом, можно сделать следующие выводы. Российские ученые не смогли прийти к единому мнению при определении понятия «кооператив».

В настоящее время в законодательстве Российской Федерации складывается та же тенденция, то есть единого понятия «кооператив» на законодательном уровне не дано.

Выделим основные признаки потребительского кооператива как юридического лица: деятельность, основанная на членстве; принципы управления основываются на добровольном объединении граждан и юридических лиц, при принятии решений каждый член кооператива имеет один голос; главная цель – удовлетворение материальных и иных потребностей участников; принцип формирования имущественной базы через объединение имущественных паевых взносов членов кооператива.

Главным отличием потребительского ипотечного кооператива является невозможность жесткого контроля со стороны государства за финансовой стабильностью. С помощью анализа финансовой стабильности возможно проверить и отследить движение денежных средств: взносы, ссуды, погашения долга участниками кооператива; возможность кооператива выполнять свои обязательства и т.п.².

Если в жилищно-строительных, жилищных, жилищных накопительных кооперативах осуществляется контроль финансовой стабильности,

¹ Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 701.

² Банковская азбука. Потребительский кредит (заем) // Официальный сайт Банка России. URL: http://www.cbr.ru/IRception/alphabet_03.pdf (дата обращения 14.04.2019).

но не осуществляется контроль за деятельностью данных организаций, то в отличие от них за деятельностью ПИК осуществляется контроль полномочными органами, но анализ финансовой устойчивости деятельности не проводится.

Таким образом, необходима оценка финансового состояния потребительских кооперативов, поскольку за счет данной оценки зависит эффективное планирование и рациональная организация управленческой деятельности такого юридического лица.

В потребительских кооперативах, которые имеют своей целью привлечение и использование денежных средств членов такого кооператива для приобретения или строительства жилых помещений на территории России и последующей передачей недвижимости в пользование пайщикам, кроме жилищного кооператива, дачно-строительного кооператива и ЖСК, которые внесли паевые взносы в полном объеме, должность руководителя должно занимать лицо, обладающее должными знаниями и соответствующей квалификацией, которое способно проводить диагностику финансовой стабильности по установленному нормативу, с целью снижения финансовых рисков пайщиков такого кооператива.

Целью лицензирования является недопущение возникновения ущерба правам и законным интересам пайщиков, если такая возможность существует при осуществлении деятельности потребительским кооперативом, которая связана с привлечением и использованием денежных средств пайщиков, с целью приобретения либо строительства жилого помещения с последующей передачей в собственность после внесения паевых взносов в полном объеме.

Решение проблемы будет способствовать снижению количества проблемных ситуаций, связанных с выдвиганием лица на должность руководителя потребительского кооператива, деятельность которого характеризуется недобросовестностью и не отвечает признакам профессионализма. Результатом реализации проекта будет являться

снижение количества преступлений в сфере потребительской кооперации по статье «мошенничество».

Поскольку ПИК регулируется только уставом, то гарантией защищенности инвестиций и приобретения недвижимости является именно устав кооператива. Для развития кооператива требуется непрерывный поток взносов, которые в дальнейшем являются средством для кредитования других пайщиков¹.

Другим значимым отличием ПИК, к примеру, от ЖНК является отсутствие ответственности отвечать по обязательствам собственным имуществом, в связи с чем, пайщик имеет высокий риск к потере своих инвестиций.

Далее более подробно рассмотрим правовое регулирование деятельности потребительских ипотечных кооперативов.

¹ *Игнатова О.С.* Пирамиды вместо домов // Российская газета. URL: <http://www.rg.ru/2008/02/07/pai.html> (дата обращения 26.04.2019).

2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИПОТЕЧНЫХ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ

2.1. Организация и деятельность ипотечных потребительских кооперативов

В ГК РФ содержатся общие правовые нормы, регулирующие деятельность потребительских кооперативов, а также есть отсылки на специальные нормы, регулирующие отношения, связанные с потребительской кооперацией.

Декларация о кооперативной идентичности МКА (1995 г.) излагает ценности, а также принципы работы кооперативов. Так, принцип добровольности, закрепленный в вышеуказанной Декларации, нашел отражение в российском законодательстве, а именно в ст. 123.2 ГК РФ.

При создании потребительского кооператива требуется государственная регистрация, которая проводится в порядке, установленным федеральным законодательством¹. В течение 5 рабочих дней регистрирующий орган осуществляет государственную регистрацию кооператива. Срок отсчета начинается с момента предоставления необходимых для регистрации документов в регистрирующий орган. Государственная регистрация осуществляется по месту нахождения указанного учредителями в заявлении о государственной регистрации постоянно действующего исполнительного органа.

Исполнительный орган необходим для функционирования кооператива. Количество членов исполнительного органа должно быть не

¹ Котова Л.А. Документы в части создания и регистрации потребительского кооператива // Практический журнал для бухгалтера «Главбух». 2014. № 1. С. 42-43.

больше,

чем количество учредителей потребительского кооператива, которые должны быть указаны в уставе. Например, если, согласно уставу, возникла необходимость формирования Правления потребительского кооператива в составе пяти человек, то на первом собрании учредителей должны присутствовать не менее пяти человек учредителей (пайщиков).

И наоборот, если общее число пайщиков в потребительском кооперативе превышает несколько десятков или сотен человек, то в протоколе собрания пайщиков указывают об уполномочивании, к примеру, трёх лиц из правления выступать в качестве учредителей, а заявителем выступает председатель правления. В такой ситуации согласно порядку, установленному уставом кооператива, после государственной регистрации остальные пайщики вступают в кооператив.

Если принято решение об отказе в государственной регистрации, то такое решение возможно обжаловать в судебном порядке¹. Органы управления жилищного кооператива представлены на рис. 3.

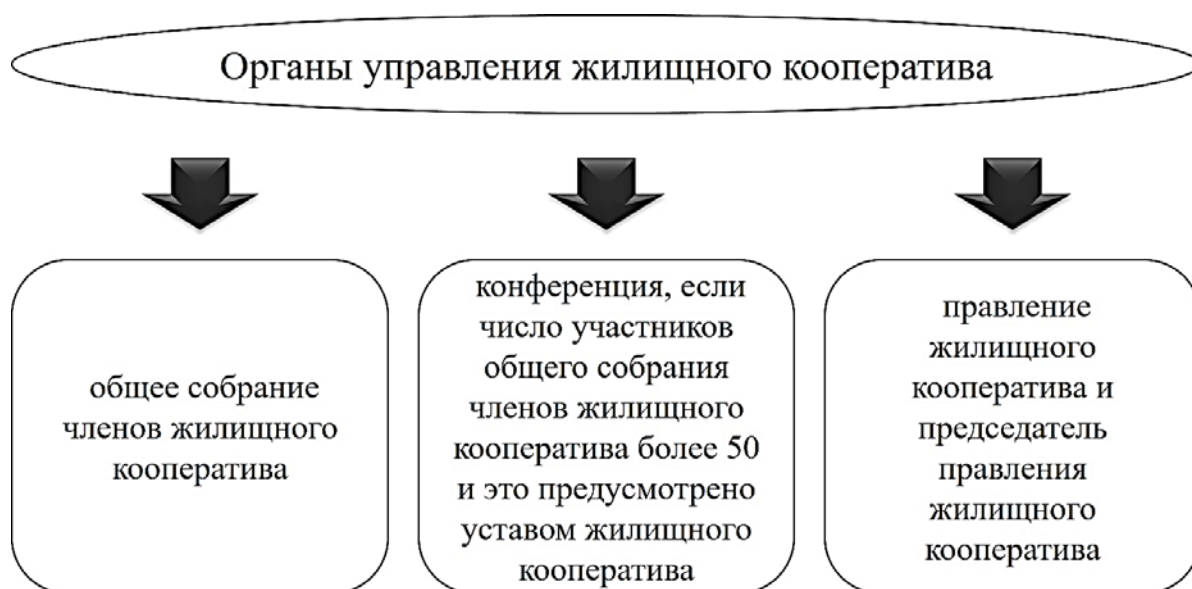


Рисунок 3 – Органы управления жилищного кооператива

¹ Новости для юриста с 15 по 20 февраля 2018 года // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?BF26BB18DC927E66391381EDA68CCB5A0182C4EC2 (дата обращения: 02.04.2019).

Согласно ЖК РФ общее собрание членов кооператива или конференция – это высший орган управления жилищного кооператива. Порядок созыва конференции и компетенция общего собрания членов жилищного кооператива устанавливаются его уставом.

Проанализировав статью 116.1 ЖК РФ приходим к выводу, что имеются исключения для лиц, желающих занять либо занимающих следующие должности в жилищном кооперативе: член правления, председатель правления, ревизор, главный бухгалтер, бухгалтер (см. рис. 4).

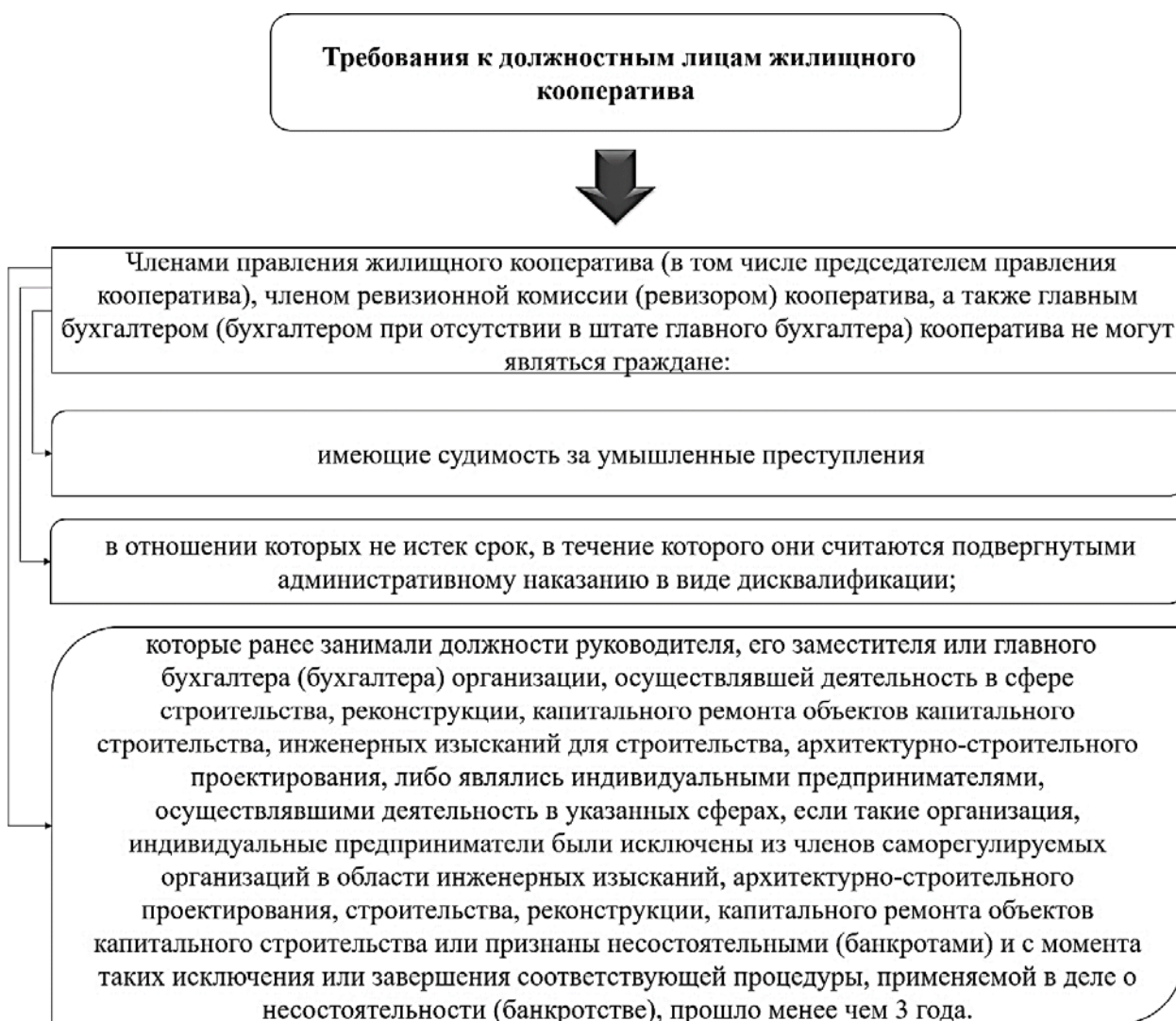


Рисунок 4 – Требования к должностным лицам жилищного кооператива

Условием правомочности проведения общего собрания членов жилищного кооператива является присутствие более 50 % членов кооператива.

Считаются принятыми решения общего собрания членов жилищного кооператива, если число проголосовавших составляет более 50 % от общего числа членов кооператива, присутствовавших на данном собрании, и $\frac{3}{4}$ проголосовавших при разрешении вопросов, которые указаны в уставе кооператива.

Принятые решения являются обязательными к выполнению для всех участников жилищного кооператива. Из ст. 119 ЖК РФ становится понятным,

что процедура избрания и срок полномочий председателя правления жилищного кооператива устанавливается уставом кооператива. Председатель, осуществляя свои права и обязанности, всегда должен действовать в интересах кооператива, добросовестно выполняя свои должностные обязанности

(см. рис. 5).



Рисунок 5 – Должностные обязанности председателя жилищного кооператива

120 статья ЖК РФ регламентирует деятельность членов ревизионной комиссии. Ревизор (ревизионная комиссия) избирается на срок от 1 года до 3 лет на общем собрании членов кооператива. Ревизионная комиссия вправе в любое время иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива¹.

Функциями ревизионной комиссии являются:

- контроль за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива;
- проведение плановых ревизий (1 раз в год);
- предоставление заключения о состоянии бюджета общему собранию членов кооператива;
- предоставление годового отчета;
- подотчетность перед конференцией о результатах деятельности.

Стоит отметить, что количество членов, входящих в состав ревизионной комиссии, устанавливается уставом жилищного кооператива. Так же как и для других должностей жилищного кооператива существуют ограничения и для членов ревизионной комиссии: гражданам, занимающим такую должность, запрещено одновременно занимать иную должность в кооперативе, т.е. одновременно не могут быть членами правления или занимать какие-либо должности в органах управления.

Председатель ревизионной комиссии избирается из состава самой ревизионной комиссии. В уставе и других локальных нормативных актах определен порядок работы ревизора (ревизионной комиссии) жилищного кооператива.

Права и обязанности органов управления жилищного кооператива также регулируются ЖК РФ. Функцией правления кооператива является управление деятельностью кооператива: избрание председателя из состава

¹ Швеиц В.Н. Кооператив как особая организационно-правовая форма юридического лица // Вестник Челябинского государственного университета. 2017. № 3. С. 49.

правления, осуществление тех полномочий, которые согласно уставу не являются функциями общего собрания. Правление жилищного кооператива подчиняется конференции жилищного кооператива (общему собранию).

Обращаем внимание, что деятельность потребительского кооператива осуществляется только на основании устава, то есть российским законодательством деятельность таких кооперативов регулируется не в полной мере.

Гражданский кодекс РФ содержит только две статьи о потребительских кооперативах, а именно ст.ст. 123.2-123.3; законы о деятельности жилищных, жилищно-строительных, жилищных накопительных, сельскохозяйственных, кредитных кооперативов не распространяют свое действие на ПИК. Также под действие Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» потребительские ипотечные кооперативы не попадают.

Итак, согласно переходным положениям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», а именно ст. 57, «учредительные документы кооперативов и иных организаций, созданных до вступления в силу настоящего Федерального закона и осуществляющих предусмотренную настоящим Федеральным законом деятельность по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, за исключением учредительных документов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, со дня вступления в силу настоящего Федерального закона применяются в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону, и подлежат приведению в соответствие с настоящим Федеральным законом в течение года со дня его вступления в силу».

Но уже функционирующие потребительские ипотечные кооперативы ссылались на статью 116 ГК РФ, которая гласила о том, что правовое

положение потребительских кооперативов, а также права и обязанности их членов определяются законами о потребительских кооперативах.

В настоящее время статья 116 ГК РФ утратила силу, закона о потребительских ипотечных кооперативах не существует. Поэтому потребительские ипотечные кооперативы руководствуются ст. 6 ГК РФ об аналогии закона. Однако применение закона по аналогии возможно только тогда, когда существует пробел в соглашении сторон. ПИКи же считали, что их деятельность регулируется такими «соглашениями сторон», как Устав потребительского ипотечного кооператива и «членский контракт»¹.

Таким образом, можно выделить следующие проблемы, связанные с правовым регулированием потребительских ипотечных кооперативов:

Во-первых, в настоящее время в России не существует четкого законодательного закрепления правового положения потребительских кооперативов, которые создаются с целью привлечения и использования денежных средств граждан – своих членов такого кооператива для приобретения или строительства жилых помещений на территории Российской Федерации. В связи с этим данный пробел в законодательстве является одной из причин увеличивающихся количество преступлений в данной области, последствием которой является дискредитация кооперации среди граждан России.

Думается, что при разрешении проблемы будут разрешены спорные ситуации, возникающие при решении вопросов:

а) которые связаны с исполнением обязательств кооперативами, созданных с целью привлечения и использования денежных средств пайщиков для приобретения или строительства жилых помещений на территории России;

б) которые в правоприменительной практике являются наиболее частыми спорными ситуациями, причиной которых является несовершенная

¹ *Пушкина А.В.* История развития жилищной кооперации в России // Наука и социальное качество. 2014. № 1. С. 21.

правовая регламентация деятельности потребительских кооперативов, связанная с привлечением и использованием денежных средств вкладчиков для приобретения или строительства жилых помещений.

Во-вторых, в нормативных правовых актах Российской Федерации нет определения такого понятия как «потребительский ипотечный кооператив», что позволяет таким кооперативам, которые привлекают и используют инвестиции пайщиков для строительства либо приобретения жилых помещений, действовать без перерегистрации в жилищные накопительные кооперативы, попадающие под юрисдикцию федерального закона № 215. Те кооперативы, которые прошли регистрацию не как жилищные накопительные кооперативы, а как потребительские ипотечные кооперативы не попадают под действие федерального закона № 215, хотя имеют цель идентичную цели ЖНК.

Устранение пробела позволит установить усиленный государственный контроль за деятельностью ипотечных потребительских кооперативов. Также реализация законопроекта даст возможность банкам получать сведения о состоянии финансовой устойчивости ПИК.

В-третьих, в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ¹ (далее по тексту – КоАП РФ) содержатся санкции за административные правонарушения в области деятельности саморегулируемых организаций, но некоммерческие организации не попадают под действие данных санкций.

Таким образом, чтобы административная ответственность распространялась не только на жилищные накопительные кооперативы, но и на потребительские ипотечные кооперативы необходимо внести соответствующую поправку в федеральный закон.

Предполагаем, что при реализации законопроекта будут разрешены спорные ситуации, возникающие при решении вопросов:

¹ Собрание законодательства РФ. 2002. № 1. Ст. 1.

а) которые связаны с исполнением обязательств кооперативами, созданных с целью привлечения и использования денежных средств пайщиков

для приобретения или строительства жилых помещений на территории России;

б) которые в правоприменительной практике являются наиболее частыми спорными ситуациями, причиной которых является несовершенная правовая регламентация деятельности потребительских кооперативов, связанная с привлечением и использованием денежных средств вкладчиков для приобретения или строительства жилых помещений.

Подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод, что ГК РФ содержит только две статьи, содержащих только общие положения о потребительских кооперативах. Деятельность потребительского кооператива, не урегулированная ГК РФ, осуществляется на основании устава кооператива. Поэтому большое количество пайщиков не имеют представления об использовании внесенных денежных средств, о своем статусе

в кооперативе, о количестве участников кооператива, так как собрания проводятся в основном заочно, при этом члены исполнительного органа обладают неограниченными полномочиями в финансово-хозяйственной сфере, легализовав свои действия Уставом кооператива.

2.2. Правовое положение членов ипотечных потребительских кооперативов

Пайщик вступает в ПИК для удовлетворения своей потребности – приобретения в собственность жилья, но риск участника ПИК очень велик, поскольку «режим» работы создают руководители кооператива самостоятельно в Уставе и в таком случае при неисполнении «правлением»

своих обязательств пайщик может остаться и без вложенных инвестиций, и желаемого жилого помещения¹.

Поскольку потребительские кооперативы не имеют четкого правового регулирования воспользуемся аналогией закона и рассмотрим правовое положение членов ПИК на основе ГК РФ и ЖК РФ (таблица 3).

Таблица 3. Правовое положение членов ипотечных потребительских кооперативов

Нормативный правовой акт	Правовое положение членов потребительского ипотечного кооператива
Ст. 123.3 Гражданского кодекса Российской Федерации	<p>В течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса члены потребительского кооператива обязаны покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.</p> <p>Члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.</p>
П.2 ст. 110 Жилищного кодекса Российской Федерации	<p>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.</p>
П.1 ст. 111 Жилищного кодекса Российской Федерации	<p>Членом жилищного кооператива может быть: гражданин, достигший возраста шестнадцати лет; юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации; юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.</p>
Ст. 124 Жилищного кодекса Российской Федерации	<p>Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. При этом решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.</p>

¹ Суханов Е.А. О Концепции развития законодательства о юридических лицах. URL: <http://justicemaker.ru/view-article.php?id=4&art=234> (дата обращения 21.04.2019).

<p>Ст. 125 Жилищного кодекса Российской Федерации</p>	<p>Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам, но порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива.</p>
<p>Ст. 126 Жилищного кодекса Российской Федерации</p>	<p>К правам члена жилищного кооператива и проживающим совместно с ним членам его семьи относится право проживания в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива; право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме член жилищного кооператива приобретает в случае выплаты паевого взноса полностью, а также право на сдачу внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива.</p>
<p>Ст. 127 Жилищного кодекса Российской Федерации</p>	<p>Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в случае, если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения.</p>
<p>Ст. 128 Жилищного кодекса Российской Федерации</p>	<p>Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевый взнос, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия – все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату. Жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, праве сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов.</p>
<p>П. 1 ст. 129 Жилищного кодекса Российской Федерации</p>	<p>Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.</p>
<p>Ст. 130 Жилищного кодекса Российской Федерации</p>	<p>Условиями прекращения членства в жилищном кооперативе являются выход члена кооператива (по заявлению); исключение члена кооператива (на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей; ликвидация юридического лица, являющегося членом кооператива; ликвидация жилищного кооператива; смерть гражданина, являющегося членом жилищного кооператива (в случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива).</p>

<p>Ст. 133 Жилищного кодекса Российской Федерации</p>	<p>Член жилищного кооператива, который не выплатил полностью паевой взнос и был исключен из жилищного кооператива, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в таком доме жилищного кооператива. В таком случае такие лица обязаны освободить жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива. В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.</p>
<p>П. 4 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации</p>	<p>Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.</p>

Изучив правовую характеристику и правовое положение потребительских ипотечных кооперативов в сравнении с жилищными накопительными кооперативами, приходим к выводу, что данные формы кооперативов во многом схожи, но благодаря государственному контролю ЖНК дают большую уверенность в достижении пайщиком результата, нежели ПИК (см. приложение Б, таблица 4).

Констатируем, что потребительские кооперативы не имеют четкого правового регулирования и являются пробелом в российском законодательстве.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Для полного обзора реальной ситуации на рынке строительства жилья проведем анализ судебной практики, связанной с потребительскими ипотечными кооперативами.

1) Московский городской суд, в рамках рассмотрения дела № 4г/3-9333/16 от 16 сентября 2016 г., изучив кассационную жалобу истца Т. к ПИК «Свое Жилье» о признании права требования, установил следующее.

Т. обратилась в суд с иском к ПИК «Свое жилье» и просила признать за ней право требования денежных средств дебиторской задолженности физических лиц ПИК «ЖСК-1» в размере 2 037 053,60 руб. по результатам открытых торгов в форме публичного предложения, ссылаясь на то, что она являлась членом ПИК «ЖСК-1» и внесла в Паевой фонд названного кооператива 2 037 053,60 руб. с целью последующего приобретения жилого помещения с помощью, в том числе, заемных средств ПИК «ЖСК-1»; поскольку срок предоставления займа для приобретения истцу квартиры наступил, то у ПИК «ЖСК-1» возникло перед истцом обязательство возвратить истцу паевые взносы для оплаты приобретаемой ею квартиры, однако, ввиду возбуждения дела о банкротстве, ПИК «ЖСК-1» не успел исполнить перед истцом денежные обязательства.

Районный суд Коптевского районного суда города Москвы от 18 мая 2015 г. решил: признать право требования Т. денежных средств дебиторской задолженности физических лиц ПИК «ЖСК-1» в размере 2 037 053,60.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда от 22 марта 2016 года апелляционным определением отменила решение Коптевского районного суда г. Москвы и новым решением истцу Т. было отказано в удовлетворении требований к ПИК «Свое жилье» о признании права требования дебиторской задолженности физических лиц ПИК «ЖСК-1» в размере 2 037 053,60 руб., также была взыскана с Т. в пользу ПИК «Свое

жилье» 3 000 рублей в счет возмещения судебных расходов.

В кассационной жалобе заявитель ставит вопрос об отмене апелляционного определения и оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 28 мая 2013 года ПИК «ЖСК-1» признан несостоятельным (банкротом); конкурсное производство в отношении кооператива было завершено определением Арбитражного суда г. Москвы от 25 июня 2014 года.

В период конкурсного производства с целью удовлетворения требований кредиторов ЗАО «Национальный институт проблем управления - юридическая практика» были организованы публичные торги по реализации имущества ПИК «ЖСК-1», по результатам которых дебиторская задолженность физических лиц перед ПИК «ЖСК-1» в общей сумме 26 211 968,94 руб. была отчуждена в пользу ответчика ПИК «Свое жильё» по цене 1 314 635,20 руб.

По результатам распределения конкурсной массы между кредиторами требования Т. к ПИК «ЖСК-1» были удовлетворены в сумме 12 946,40 руб.; размер не возвращенных истцу паевых взносов составил 2 037 053,60 руб.

Проверяя законность решения суда в апелляционном порядке, судебная коллегия по гражданским делам не согласилась с постановленным решением суда, указав на то, что при отчуждении дебиторской задолженности перед ПИК «ЖСК-1» право требовать ее погашения перешло к иному лицу - ПИК «Свое жильё» - на основании договора цессии, соответственно, названная дебиторская задолженность после ее отчуждения не входила в состав конкурсной массы ПИК «ЖСК-1», а требования кредиторов должника были частично удовлетворены за счет тех средств, что были внесены ПИК «СВОЕ ЖИЛЬЕ» в оплату приобретенных прав требования, в связи с чем вывод суда о том, что ответчик являлся правопреемником должника, не основан на законе и не соответствует материалам дела.

Учитывая, что предметом публичных торгов являлась дебиторская

задолженность должника ПИК «ЖСК-1», тогда как требования реестровых кредиторов подлежали удовлетворению из конкурсной массы, формируемой, в том числе, за счет средств, полученных в результате реализации имущества должника, - при приобретении ответчиком ЖСК «Свое жилье» по договору цессии дебиторской задолженности перед должником, обязанности последнего к ответчику перейти не могли.

Согласно ст. 419 ГК РФ обязательство прекращается ликвидацией юридического лица, а требования кредиторов, не удовлетворенные по причине недостаточности имущества должника, считаются погашенными; действующее законодательство не возлагает обязанностей ликвидированного юридического лица на лицо, приобретшее права требования по договору цессии¹.

Суд определил: отказать в удовлетворении исковых требований.

Анализ данного судебного решения позволяет отследить одну из схем работы подобных кооперативов: во-первых, завлечение пайщиков, которые интересуются кооперативом благодаря выгодным условиям вступления и приобретения недвижимости. Во-вторых, накопление и сбор денежных средств за счет внесения пайщиками вступительных, ежемесячных и других взносов, которые даже при выходе из кооператива, не подлежат возврату. В-третьих, при сборе определенной суммы с участников кооператива, некоммерческая организация является несостоятельной, то есть банкротом, что предполагает невозможности возврата всех средств пайщикам и прекращение обязательств.

2) Московский городской суд, рассмотрев дело № 33-33426 от 02 ноября 2010 г. по исковому заявлению Т. к ПИК «Жилищная компания» (далее – ПИК) ООО «Малахит» и ООО «Стройгород» о понуждении к исполнению условий договора.

¹ Кассационное определение Московского городского суда от 16 сентября 2016 г по делу № 4Г/3-9333/16 // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003185755> (дата обращения: 10.05.2019).

Как известно из материалов дела, 27 апреля 2006 г. Т. заключила договор участия в кооперативе с ПИК. Условиями данного договора было предусмотрено, что Т. обязуется внести ПИК вступительный и первоначальные взносы, а ПИК, при условии получения Т. определенного рейтингового статуса, обязался предоставить денежные средства в виде целевого займа для приобретения квартиры в многоквартирном доме. 13 сентября 2006 г. Т. получила требуемый рейтинговый статус среди членов ПИК. В связи с чем Т., ПИК и ООО «Стройгород» заключили договор, с целью оказания посреднических услуг при покупке и продаже жилого помещения. Исходя из условий данного договора, ООО «Стройгород» обязано было предоставлять информационные и посреднические услуги по поиску недвижимости по заданным характеристикам Т., а Т. в свою очередь обязана была принимать и оплачивать данные услуги. Оплата по вышеуказанным договорам была произведена Т. в полном размере.

Далее был заключен договор купли-продажи комнаты в коммунальной квартире, по которому истица лишилась права собственности на комнату в связи с ее продажей; договор купли-продажи квартиры, согласно которому Т. приобрела право собственности на квартиру в многоквартирном доме.

Но вскоре Т. была выселена из комнаты без предоставления другого жилого помещения, так как данная сделка судом была признана недействительной и право собственности Т. было прекращено. ООО «Стройгород» перестало оказывать услуги по договору, также средства, внесенные истицей, возвратить отказалось.

Суд решил: в удовлетворении исковых требований отказать¹.

Анализ данного судебного решения позволяет сделать следующий вывод: пайщик добровольно заключивший договор о вступлении в кооператив выполняя его условия о внесении всех взносов, в том числе первоначальных

¹ Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 02.11.2010 г. по делу № 33-33426 // URL: <http://docs.pravo.ru/document/view/76293784/87706403/> (дата обращения: 08.04.2019).

и вступительных платежей, практически безвозмездно отдает денежные средства ПИК. Вкладчик, надеясь на достижение цели вступления в потребительский ипотечный кооператив – покупка жилого помещения, одновременно несет все риски, в т.ч. недобросовестное выполнение договора купли-продажи, случайная гибель недвижимости при строительстве, несоответствующее качество жилого помещения и т.д.

Таким образом отслеживается вторая из схем работы потребительских ипотечных кооперативов, которая сводится к следующему. Кооператив привлекает пайщиков, собирает установленную договором денежную сумму, а затем через посредника, предоставляя информацию по сделкам, которые не характеризуются безопасностью и надежностью, заключает договор купли-продажи, который в дальнейшем не дает права собственности пайщику

на жилое помещение. Такими ситуациями могут быть: покупка жилых помещений с обременением; заключение договора купли-продажи на кооператив, таким образом, собственником является кооператив, а пайщик вправе по решению кооператива пользоваться таким помещением и др. Следует отметить, что при условии признания сделки недействительной, внесенные обязательные платежи возврату вкладчику не подлежат.

3) Арбитражный суд Западно-Сибирского округа, рассмотрев дело № А46-3465/2015 от 16 февраля 2016 г. по кассационной жалобе ООО «АК Барс Ипотека» в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением к ЖСК «Дом на Тарской» о взыскании паевого взноса в размере 53 743 701 руб., установил, что согласно материалам дела, решением Арбитражного суда Омской области от 23.07.2015 исковые требования удовлетворены частично, а именно, с кооператива в пользу общества взыскан паевой взнос в размере 52 131 037 руб.; в удовлетворении остальной части заявленных требований отказано; с кооператива в доход федерального бюджета взыскано 193 999 руб. государственной пошлины; с общества в доход федерального бюджета взыскано 6 001 руб. государственной пошлины.

По мнению заявителя жалобы, выводы суда апелляционной инстанции не соответствуют фактическим обстоятельствам дела; судом апелляционной инстанции неправильно применены нормы материального права.

Как установлено судами, решением от 02.11.2010 по делу № А46-5011/2009 ООО «СПЭК» признано несостоятельным, в отношении общества введено конкурсное производство.

Определением от 13.12.2011 требования ООО «АК Барс Ипотека» к должнику - ООО «СПЭК» о передаче жилых помещений признано обоснованным. Требования участников строительства погашены путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства - многоквартирный жилой дом и земельный участок, а конкурсное производство в отношении ООО «СПЭК» завершено.

Решением от 14.03.2014 общего собрания членов ЖСК «Дом на Тарской» общество исключено из членов кооператива, сумма паевого взноса истцу не возвращена, что послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Нарушений норм процессуального права, являющихся основанием для изменения или отмены обжалуемого судебного акта, судом кассационной инстанции не установлено¹.

Суд решил: в удовлетворении искового заявления отказать.

4) Московский городской суд рассмотрел дело 33-36000 от 22 ноября 2010 г. по исковому заявлению Л. к ПИК о взыскании с ответчика вступительного и первоначального паевых взносов, аванса за жилое помещение и морального вреда.

Из материалов дела известно, что согласно договору членства в кооперативе, а именно п. 16, кооператив вправе не возвращать денежные средства, внесенные пайщиком в качестве членских взносов, при выходе пайщика из кооператива или при его исключении. Также, согласно

¹ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.02.2016 № Ф04-205/2016 по делу № А46-3465/2015 // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003185975> (дата обращения: 08.05.2019).

соглашению об авансе, а именно, п. 6, аванс за жилое помещение возврату также не подлежит¹.

Суд решил: в удовлетворении исковых требований отказать.

5) Кировский районный суд г. Уфы, рассмотрев дело № 2-2028/2013 от 04.03.2013 по исковому заявлению Садовниковой Е.М. к Потребительскому ипотечному кооперативу «Строим вместе» о признании права собственности на жилое помещение – двухкомнатную квартиру. В материалах дела сказано, что между членом потребительского ипотечного кооператива «Строим вместе» ФИО1 и Садовниковой Е. М. был заключен договор уступки прав и перевод долга (обязанностей) члена ПИК. Согласно п. 1.3. договора передачи в пользование объекта недвижимости квартира принадлежит ПИК на основании договора о совместной инвестиционной деятельности по строительству жилого дома. Между ПИК «Строим вместе» и Садовниковой Е.М. был подписан акт приема-передачи квартиры в пользование.

Истец свои обязательства выполнил полностью, произвел полный расчет за двухкомнатную квартиру. После завершения строительства Кооператив предоставил Истцу в пользование квартиру по акту приема – передачи.

Зарегистрировать свое право Истец не имеет возможности в связи с тем, что ПИК «Строим вместе» не переданы правоустанавливающие документы по причине не сформирования папки документов ООО «Строительная компания». Строительство жилого дома фактически завершено. Между Истцом и Управляющей компанией ООО «МД Финанс» в отношении жилого помещения был заключен договор на управление многоквартирным домом.

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 22.11.2010 по делу № 33-36000 // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003186071> (дата обращения: 09.05.2019).

Таким образом, помещение передано Истцу в фактическое пользование, Садовникова Е.М. пользуется им и несет бремя расходов на его содержание.

Суд решил: исковые требования удовлетворить. Признать за Садовниковой Е. М. право собственности на жилое помещение – двухкомнатную квартиру¹.

Анализ данного судебного решения позволяет сделать следующий вывод: после полного выполнения своих обязательств членом потребительного ипотечного кооператива и получения квартиры в пользование возникают сложности при регистрации членом ПИК права собственности на приобретенную недвижимость.

б) Московский городской суд рассмотрел дело № 33-38040 от 08.12.2010 по исковому заявлению А. к ПИК о взыскании с ответчика вступительного и первоначального паевых взносов.

Из материалов дела известно, что А., подписав договор о членстве и участии в кооперативе, вступила в ПИК и внесла определенные договором денежные суммы, выступающих в качестве вступительного и первоначального паевых взносов.

Согласно локальному нормативному акту, а именно Положению «О паевых и иных платежах» в случае выхода или исключения участника из кооператива, внесенные им членские взносы возврату не подлежат.

Согласно вышеуказанному Положению в членский взнос входят: вступительный взнос, единовременный членский взнос для оказания услуг по подбору и поиску жилых помещений, ежемесячный членский взнос. Средствами, формирующимися из вступительных взносов, распоряжается кооператив по своему усмотрению².

¹ Решение Кировского районного суда г. Уфы от 04.03.2013 г. по делу № 2-2028/2013 // <http://sudact.ru/regular/doc/H9Tptr3RhkUr/> (дата обращения: 08.05.2019).

² Определение Московского городского суда от 08.12.2010 по делу № 33-38040 // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003186358> (дата обращения: 10.05.2019).

Суд решил: в удовлетворении исковых требований отказать.

Анализ судебных решений № 3, № 4, № 5 позволяет сделать следующий вывод: возврат вступительного и ежемесячных взносов и иных платежей

на практике весьма затруднен. Как правило, на возврат денежных средств не влияют причины и обстоятельства выхода из кооператива, а такими причинами могут быть недобросовестное выполнение обязательств как пайщиком, так и самим кооперативом. Такие сложности связаны с осуществлением деятельности кооперативом основываясь только на Уставе.

Несмотря на сложности, связанные с возвратом уплаченных кооперативу денежных средств, положительная судебная практика для пайщика, вышедшего из кооператива, существует.

7) Московский городской суд рассмотрел дело № 33-34837 от 10 ноября 2010 г. по исковому заявлению П. о расторжении договора об участии в потребительском ипотечном кооперативе, взыскании денежных средств, убытков и компенсации морального вреда с ПИК.

Из материалов дела следует, что требования П. о расторжении договора об участии в ПИК законны, поскольку известно и доказано, что данный договор нарушался потребительским ипотечным кооперативом, а именно, кооператив неоднократно в одностороннем изменял сроки, цены сделок, которые были согласованы с пайщиками, необоснованно отказывал в кредите, необходимого для приобретения жилого помещения при соблюдении всех условий вкладчика. Подлежат удовлетворению требования истца о возврате денежных средств, внесенных П. в качестве:

- а) вступительного взноса;
- б) паевого взноса;
- в) оплаты услуги по подбору жилого помещения;

г) оплаты услуги по оформлению жилого помещения в собственность¹.

Суд решил: иски удовлетворить частично. Расторгнуть договор между П. и ПИК, взыскать с ПИК вступительный членский и паевой взносы П.; в части компенсации морального вреда – отказать.

8) Московский городской суд рассмотрел дело № 33-7231 от 18 марта 2011 г. по исковому заявлению К. к ПИК «Номер 1» о взыскании задолженности с ПИК «ЖСК-1» в размере 922 500 руб.

Из материалов дела известно, что ПИК «Номер 1» неоднократно отказывал К. в предоставлении К. целевого займа для приобретения недвижимости, предусмотренного договором вступления и участия в кооперативе. Согласно выписке из протокола правления ПИК «Номер 1», К. было подано заявление о добровольном выходе из кооператива. После чего К. ПИК «Номер 1» возвратил К. денежные средства в размере 100 000 руб. Задолженность составила 900 000 руб.

Суд решил: иски удовлетворить. Взыскать с ПИК «ЖСК-1» сумму в размере 900 000 рублей².

9) Московский городской суд рассмотрел дело № 33-38046 от 08 декабря 2010 г. по исковому заявлению С. к ПИК «Инициатива» о расторжении договора об участии и членстве в кооперативе, взыскании членских взносов.

Исходя из материалов дела, известно, что между С. и ПИК «Инициатива» был заключен договор об участии и членстве в кооперативе от 22 ноября 20013 г. Согласно данному договору, пайщику С. необходимо было внести определенную денежную сумму с возможностью деления взноса на три части. Первоначально истец внес 35 % от требуемой суммы, затем еще 20 %, но спустя 2,5 года квартира так и не была получена.

¹ Определение Московского городского суда от 10.11.2010 по делу № 33-34837 // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003186411> (дата обращения: 10.05.2019).

² Определение Московского городского суда от 18.03.2011 по делу № 33-7231 // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003186515> (дата обращения: 08.05.2019).

Судом установлены факты недобросовестного исполнения обязательств

по договору, а именно, ПИК «Инициатива» неоднократно были изменены сроки сделок, открытая информация участникам кооператива не предоставлялась, а цены, согласованные с пайщиками, изменялись.

Суд решил: исковые требования удовлетворить. Расторгнуть договор между С. и ПИК, взыскать с ПИК «Инициатива» внесенные С. денежные средства¹.

Анализ судебных решений № 7, № 8, № 9 позволяет сделать следующий вывод: пайщик имеет возможность возврата внесенных паевых взносов

в следующих случаях:

А) выход из членов потребительского ипотечного кооператива, при условии уставом такого кооператива это допустимо;

Б) наличие существенного и (или) неоднократного нарушения ипотечным потребительским кооперативом условий заключенного договора между ПИК и пайщиком.

В любом случае, каждая ситуация индивидуальна и требует детального изучения судами оснований для возможности возврата денежных средств, поскольку деятельность ПИК основывается на уставе и локальных нормативных актах.

Итак, можно сделать вывод, что даже при условии полного внесения денежной суммы, указанной в договоре для приобретения жилого помещения, право собственности на недвижимость не всегда остается за пайщиком.

Отмечаем, что вкладчик рискует безвозмездно и безвозвратно вложить денежные средства для приобретения жилого помещения, поскольку все,

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 22.11.2013 по делу № 33-38046 // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003186698> (дата обращения: 11.05.2019).

обстоятельства непреодолимой силы и риски, связанные со строительством и надлежащим оформлением документов лежат на плечах пайщика.

Таким образом, пайщик является незащищенной стороной в отношениях

с ипотечными потребительскими кооперативами. Согласно судебной практике, можно предположить, что деятельность ПИК осуществляется по определенным схемам, которые имеют сходство с известными финансовыми пирамидами. Благодаря этому организации, действующие по таким системам, законными назвать очень сложно, поскольку их деятельность схожа с мошенничеством.

10) Якутский городской суд Республики Саха (Якутия), рассмотрев дело № 2-7503/2017 от 02.10.2017 по исковому заявлению Наумовой к Потребительскому ипотечному кооперативу «Мой дом» о признании права собственности на квартиру.

В материалах дела сказано, что Наумова является членом ПИК «Мой дом», пользуется квартирой, паевой взнос она полностью выплатила, но в настоящее время государственная регистрация права собственности в установленном законом порядке невозможна. Трехкомнатная квартира площадью 55,2 кв.м. принадлежит ответчику (свидетельство о государственной регистрации права).

Стороны заключили Договор безвозмездного пользования жилой недвижимостью. По настоящему договору ЖСК предоставляет Члену ЖСК в безвозмездное временное пользование жилое помещение-квартиру, а Член ЖСК принимает квартиру по акту-передачи и использует ее для проживания вплоть до полного внесения паевого взноса.

Суд решил: исковые требования удовлетворить. Признать за Наумовой право собственности на 3-комнатную квартиру¹.

11) Краснокамский городской суд Пермского края, рассмотрев дело № 2-1008/2017 от 19.09.2017 по исковому заявлению Котовой Марии Васильевны к Потребительскому ипотечному кооперативу «Строим Вместе-Любимый Дом» о признании ограничения(обременения) отсутствующим.

В материалах дела сказано, что между ПИК «Строим Вместе-Любимый Дом» и Котовой М.В. был подписан договор целевого займа, в соответствии с которым ПИК «Строим Вместе-Любимый Дом» обязуется предоставить в собственность Котовой М.В. сумму займа в размере 374 000 рублей для приобретения в собственность Котовой М.В. 1-комнатной квартиры. Обязательства по данному договору обеспечивались залогом приобретаемой в собственность недвижимости, в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним была сделана запись о существующих обременениях квартиры - залог в силу закона.

Срок обременения в настоящее время истек. В ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним была сделана запись о существующих обременениях квартиры - залог в силу закона. Однако ответчик уклоняется от явки в регистрирующий орган, заявление о снятии ограничения не представил. Судебной коллегией установлено, что фактически денежные средства по договору целевого займа истцом ответчику не передавались ни в сумме 374 000 рублей, ни в сумме 85 000 рублей, поскольку выдача денежных средств по формально заключаемым договорам целевого займа разработанной Денисовой Л.Р. схемой не предусматривалась.

Поскольку в апелляционном определении судебной коллегии по гражданским делам указано, что договор целевого займа в соответствии с п.1 ст.807 ГК РФ является незаключенным, правовых оснований для сохранения ипотеки на 1-комнатную квартиру не имеется. Ответчик

¹ Решение Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 02.10.2017 г. по делу № 2-7503/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/imeJJQ5hh3QK/> (дата обращения: 11.05.2019).

не выразил намерение обратиться добровольно совместно с истцом в регистрирующий орган для прекращения ипотеки.

Суд решил: исковые требования удовлетворить. Признать за Наумовой право собственности на 3-комнатную квартиру. Погасить из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись об ипотеке однокомнатной квартиры¹.

Анализ судебных решений № 10, № 11 позволяет сделать следующий вывод: уклонение потребительских ипотечных кооперативов от передачи недвижимости в собственность пайщика – частое явление. Многие ПИК уклоняются от явки в регистрирующий орган, не принимают мер по снятию обременения квартир, хотя данное обязательство, как правило, указывается в схемах работы потребительских ипотечных кооперативов.

Благодаря п. 52 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» есть вероятность положительного решения проблемы регистрации права собственности члена кооператива на недвижимое имущество.

Так, согласно данному пункту, в таких случаях как:

- 1) регистрация права собственности на один объект за разными лицами;
- 2) регистрация права собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое;
- 3) обременение, в т.ч. ипотека, прекратилось, то есть когда имеется нарушение права истца, но это право не может быть защищено следующими способами: а) признание права; б) истребование имущества из незаконного

¹ Решение Краснокамского городского суда Пермского края от 19.09.2017 по делу № 2-1008/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/bsfgJ76wrXYP/> (дата обращения: 08.05.2019).

владения, то защита права возможна таким способом как предъявление иска о признании права или обременения отсутствующими.

12) Санкт-Петербургский городской суд определением от 10 марта 2009 г. № 3112, рассмотрев дело № 2-1882/08 от 10 марта 2009 года по иску Ч.

к ПИК «Строим вместе» о взыскании денежной суммы, установил следующее.

В материалах дела сказано, что 03 декабря 2003 года истица вступила в Потребительский ипотечный кооператив «Старт» (впоследствии ПИК «Строим вместе») с целью приобретения однокомнатной квартиры и внесла в кассу кооператива 445 500 рублей в качестве первого паевого взноса. Ответчик в связи с внесением Ч. суммы паевого взноса выдал истице 06 декабря 2003 года простой вексель серии АА № 0019 на сумму 445 500 рублей, указав, что обязуется безусловно оплатить по этому векселю данную сумму через 5 месяцев.

06.05.2004 ответчик выдал истице простой вексель АА № 0038 на сумму 145 350 рублей, указав, что обязуется оплатить по этому простому векселю данную сумму через 5 месяцев.

В июне 2004 года истица на основании личного заявления вышла из членов кооператива и просила вернуть ей внесенные паенакопления. Кооператив возвратил истице 293 375 рублей. 31.05.2006 между сторонами было заключено соглашение о новации, по которому кооператив подтвердил обязательство по возврату истице долга, выдав ей вексель № 002 на сумму 9 800 долларов США. Ч. обратилась в суд, просила суд взыскать с ответчика сумму долга по векселю в размере 297 475 рублей, а также проценты за просрочку платежа в сумме 60 982 рублей и пени за просрочку платежа в сумме 60 982 руб.

Решением Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 19 ноября 2008 года в пользу Ч. с ПИК «Строим вместе» взыскана сумма в размере 122 260 рублей, судебные расходы в размере 500 рублей, а всего

122 760 рублей, а в остальной части иск оставлен без удовлетворения. В кассационной жалобе Ч. просит отменить решение суда в части отказа в иске о взыскании процентов и пени, считает решение в этой части неправильным. Судебная коллегия, изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, не находит оснований для отмены решения суда.

Судом установлено, что положениями заключенного между истицей и ответчиком соглашения «О порядке оплаты пайщиками ЖСК паевых и иных платежей и предоставлении им жилых помещений» предусмотрено, что ЖСК выдает пайщику простой вексель, с целью гарантирования целевого использования и сохранности паевого взноса (п. 1.6 соглашения), при этом, пунктом 3.4 соглашения установлено, что простой вексель - ценная бумага, эквивалентная сумме внесенного паевого взноса и обеспечена имуществом ЖСК. Во время перехода права собственности в результате сделки купли-продажи объекта недвижимости, пайщик безусловно обязан вернуть простой вексель векселедателю для погашения. В случае уклонения Пайщика от возврата векселя, право собственности не оформляется, а выплаченные пайщиком денежные средства подлежат возврату, в порядке, предусмотренном п. 7.9 настоящего соглашения, после признания судом обязательства по векселю недействительным.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что правоотношения сторон по настоящему делу являются по своей правовой природе правоотношениями членства в кооперативе, о чем было известно и векселедателю, и векселедержателю, в связи с чем вексельные правоотношения применяться не могут. Судебная коллегия полагает правильным вывод суда об отказе в удовлетворении требований истицы о взыскании процентов и пени за просрочку платежа, основанных на нормах вексельного законодательства, которые неприменимы к спорным правоотношениям.

Суд решил: кассационную жалобу оставить без удовлетворения¹.

По мнению адвокатов, причинами допущения ошибок в судах первой инстанции, а также апелляционной и кассационной инстанций, являются несовершенство гражданского и жилищного законодательства, которое повлекло неверное толкование и применение норм материального и процессуального права².

Отмечаем, что признание права как способ защиты права собственности широко используется в судебной практике по вопросам, связанным с жилищными кооперативами, но зачастую суды, разрешая подобные вопросы, неверно определяют правовой характер признания права собственности и юридических обстоятельств, что приводит к вынесению необоснованных судебных актов.

¹ Определение Санкт-Петербургского городского суда от 10.03.2009 по делу № 2-1882/08 // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003186973> (дата обращения: 09.05.2019).

² *Алейников Б.Н., Большаков И.О., Кустова В.А.* К вопросу о признании права собственности на гараж и хозяйственную постройку // *Имущественные отношения в Российской Федерации.* 2016. № 12. С. 12-13.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: Потребительские кооперативы как субъекты гражданского права.

Занятие разработано для студентов среднего профессионального образования, обучающихся по направлению «Право и организация социального обеспечения»

Курс: гражданское право

Раздел курса: Юридические лица как субъекты гражданского права

Форма занятия: урок

Тип урока: комбинированный

Методы: словесные, практические, объяснительно-иллюстративные, информационно-обобщающие, методы стимулирования и мотивации.

Средства обучения: компьютер, проектор, интерактивная установка, экран, презентация, раздаточный материал – задания для закрепления нового материала.

Цель занятия: повышение уровня знаний по гражданскому праву в области юридических лиц как субъектов гражданского права, а также получение и закрепление знаний по теме «Потребительские кооперативы как субъекты гражданского права».

Задачи занятия

1. Дидактические: развить познавательный интерес обучающихся к субъектам гражданского права; расширить знания в области понятий, видов, особенностей юридических лиц; развить умения и навыки самостоятельной работы, умения работать с правовыми документами.

2. Развивающие: способствовать развитию логического мышления при обсуждении проблемных вопросов, касающихся понятия и классификации юридических лиц; содействовать формированию самостоятельной познавательной деятельности; создать условия для развития

таких аналитических способностей учащихся, как умение анализировать, контролировать, делать выводы.

3. Воспитывающие: формирование правосознания личности в области гражданского права, чувства личной ответственности за свои действия, производящиеся в системе гражданских правоотношений, стремления глубоко разобраться в сущности гражданских правоотношений.

План урока:

- | | |
|--|----------|
| 1. Организационный этап (актуальность, цель и др.) | 5 минут |
| 2. Этап актуализации знаний (повторение материала) | 10 минут |
| 3. Этап объяснения нового материала | 5 минут |
| 4. Этап закрепления нового материала | 12 минут |
| 5. Выдача домашнего задания с инструкцией | 3 минуты |
| 6. Рефлексия | 5 минут |
| 7. Подведение итогов | 5 минут |

Продолжительность урока: 45 минут

Ход занятия

1. Организационный этап

Актуальность: субъектами гражданских правоотношений являются физические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, а также юридические лица. В зависимости от вида организационно-правовой формы юридические лица подчиняются особому правовому режиму, что подтверждает актуальность изучения юридических лиц каждого вида.

Цель: повышение уровня знаний по гражданскому праву в области юридических лиц как субъектов гражданского права, а также получение и закрепление знаний по теме «Потребительские кооперативы как субъекты гражданского права».

Задачи: закрепить и систематизировать пройденный материал по разделу; ознакомить обучающихся с новой темой; закрепить новый материал по теме с помощью письменного задания; выдать домашнее

задание, позволяющее систематизировать и закрепить пройденный материал по разделу; получить обратную связь с помощью рефлексии; подвести итог урока совместно с обучающимися.

Мотивация: каждый ответ на уроке будет оцениваться в 1 балл. Максимальное количество баллов, которое возможно получить за устные ответы, составляет 5 баллов. Баллы возможно перевести в оценку по необходимости по следующей системе: 5 баллов – оценка «отлично», 4 балла – оценка «хорошо» и т.д.

Письменное задание будет выполняться индивидуально и будет также оцениваться в баллах с возможностью перевода в оценку.

2. Этап актуализации знаний

Повторение основного материала раздела курса «Юридические лица как субъекты гражданского права», то есть пройденного материала, методом устного опроса по следующим вопросам:

1. Понятие и признаки юридического лица.
2. Правоспособность и дееспособность юридического лица.
3. Классификация юридических лиц: по степени участия труда и капитала;
4. Классификация юридических лиц: по порядку создания имущественной базы;
5. Классификация юридических лиц: по форме собственности на имущество;
6. Классификация юридических лиц: в зависимости от цели;
7. Классификация юридических лиц: в зависимости от организационно-правовой формы.

3. Этап объяснения нового материала

Объяснение нового материала по теме урока, придерживаясь следующей последовательности изложения:

1. История становления законодательства о потребительских кооперативах.

2. Правовое регулирование потребительских кооперативов.
3. Виды кооперативов в жилищной сфере: жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив; жилищный накопительный кооператив; потребительский ипотечный кооператив.
4. Члены потребительских кооперативов.
5. Отличительные черты потребительских кооперативов.

4. Этап закрепления нового материала

Письменное выполнение учащимися заданий, направленных на закрепление нового материала по теме урока. Задания являются раздаточным материалом, выполняются каждым учащимся самостоятельно. После чего сдаются на проверку преподавателю.

Каждое правильно выполненное задание оценивается в 3 балла. Максимальное количество баллов за выполнение заданий составляет 15 баллов. Шкала перевода баллов в оценку следующая:

13-15 баллов - «отлично»

10-12 баллов - «хорошо»

7-9 баллов - «удовлетворительно»

0-6 баллов - «неудовлетворительно»

Примеры заданий на закрепление нового материала приведены в приложении В.

5. Выдача домашнего задания

Обучающимся необходимо закрепить и систематизировать полученные знания по разделу «Юридические лица как субъекты гражданского права», в связи с этим предлагается в качестве домашнего задания провести сравнительный анализ организационно-правовых форм коммерческих и некоммерческих организаций, заполнив таблицу, содержащую колонки: «виды организационно-правовых форм (ОПФ); виды членства и ограничения; документы регистрации; управление; ответственность; прибыль; выход.

Предлагается сравнить следующие юридические лица: общество с ограниченной ответственностью (ООО); производственный кооператив;

потребительский кооператив; автономная некоммерческая организация (АНО). Пример оформления таблицы домашнего задания приведен в приложении Г (таблица 5).

6. Рефлексия

Прохождение теста-рефлексии. Обучающимся предлагается анонимно дополнить те фразы (2-3), которые подходят именно им в данный момент. Варианты фраз приведены в приложении Д.

7. Этап подведения итогов

Проверка усвоения данной темы через вопросы личностно-ориентированного направления.

1. Приведите примеры знания/незнания полученного/изученного материала в вашей будущей профессиональной деятельности?

2. Каким образом могут использоваться полученные знания лично вами?

Формулирование совместно с обучающимися общего вывода по изложенному материалу. После чего преподаватель собирает письменные задания, благодарит за работу.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящее время в России не существует четкого законодательного закрепления правового положения потребительских кооперативов, которые создаются с целью привлечения и использования денежных средств граждан – своих членов такого кооператива для приобретения или строительства жилых помещений на территории Российской Федерации. Поэтому данный пробел

в законодательстве является одной из причин увеличивающих количество преступлений в данной области, последствием которой является дискредитация кооперации среди граждан России.

В связи с этим следует дополнить ст. 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» новым содержанием и изложить статью в следующей редакции:

«Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом

1. Настоящий Федеральный закон распространяет свое действие на потребительские кооперативы, целью которых является привлечение и использование 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 таких потребительских кооперативов (за исключением жилищного, жилищно-строительного, дачно-строительного кооперативов)».

Также следует дополнить ст. 2 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» от 30.12.2004 № 215 новым содержанием и изложить статью в следующей редакции:

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

«1¹) потребительский ипотечный кооператив – потребительский кооператив, организованный как добровольное объединение граждан, занимающийся строительством жилья за счет привлечения и использования денежных средств граждан – своих членов, а также приобретением жилых помещений на вторичном рынке для удовлетворения потребностей в жилых помещениях своих пайщиков».

Принятие поправки обусловлено тем, что в нормативных правовых актах Российской Федерации нет определения такого понятия как «потребительский ипотечный кооператив», что позволяет таким кооперативам, которые привлекают и используют инвестиции пайщиков для строительства либо приобретения жилых помещений, действовать без перерегистрации в жилищные накопительные кооперативы, попадающие под юрисдикцию федерального закона № 215.

Те кооперативы, которые прошли регистрацию не как жилищные накопительные кооперативы, а как потребительские ипотечные кооперативы не попадают под действие федерального закона № 215, хотя имеют цель идентичную цели ЖНК.

Далее необходимо дополнить п. 1 ст. 12 Федерального закона от 04.05.2011 № 99 «О лицензировании отдельных видов деятельности»¹ пп. 52 и изложить статью в следующей редакции:

Статья 12. Перечень видов деятельности, на которые требуются лицензии

«1. В соответствии с настоящим Федеральным законом лицензированию подлежат следующие виды деятельности:

...

52) деятельность некоммерческих организаций - потребительских кооперативов, связанная с привлечением и использованием денежных

¹ Российская газета. 2011. 06 мая.

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 таких потребительских кооперативов (за исключением жилищного, жилищно-строительного, дачно-строительного кооперативов)»).

Необходима оценка финансового состояния потребительских кооперативов, поскольку за счет данной оценки зависит эффективное планирование и рациональная организация управленческой деятельности такого юридического лица.

В потребительских кооперативах, которые имеют своей целью привлечение и использование денежных средств членов такого кооператива для приобретения или строительства жилых помещений на территории России и последующей передачей недвижимости в пользование пайщикам, кроме жилищного кооператива, дачно-строительного кооператива и ЖСК, которые внесли паевые взносы в полном объеме, должность руководителя должно занимать лицо, обладающее должными знаниями и соответствующей квалификацией, которое способно проводить диагностику финансовой стабильности по установленному нормативу, с целью снижения финансовых рисков пайщиков такого кооператива.

Поскольку в КоАП РФ содержатся санкции за административные правонарушения в области деятельности саморегулируемых организаций, а некоммерческие организации не попадают под действие данных санкций.

Таким образом, чтобы административная ответственность распространялась не только на жилищные накопительные кооперативы, но и на потребительские ипотечные кооперативы необходимо внести соответствующую поправку в федеральный закон. Дополнить ст. 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 223 «О саморегулируемых

организациях в сфере финансового рынка»¹ новым содержанием и изложить статью в следующей редакции:

«Статья 3. Приобретение статуса саморегулируемой организации

1. Статус саморегулируемой организации может приобрести некоммерческая организация, созданная в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» в форме ассоциации (союза) в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, основанная на членстве и объединяющая юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих следующие виды деятельности (далее - финансовые организации):

...

14) жилищных накопительных кооперативов;

14¹) потребительских ипотечных кооперативов;

...

Таким образом, в ходе проведенного исследования были достигнуты поставленные цель и задачи. Думается, что реализация данных законопроектов будет способствовать:

– разрешению спорных ситуаций, которые возникают в правоприменительной практике при разрешении споров, связанных с исполнением обязательств кооперативами, созданных с целью привлечения и использования денежных средств пайщиков для приобретения или строительства жилых помещений на территории России;

– уменьшению количества споров, разрешаемых в судебном порядке, по вопросам о деятельности кооперативов, связанных с привлечением и использованием денежных средств вкладчиков для приобретения или строительства жилых помещений, поскольку будет регламентирована с правовой позиции;

¹ Российская газета. 2015. 20 июля.

- установлению усиленного государственного контроля за деятельностью ипотечных потребительских кооперативов;
- появлению возможности у банков получать сведения о состоянии финансовой устойчивости ПИК;
- снижению риска неплатежеспособности потребительских ипотечных кооперативов за счет повышения уровня доверия граждан РФ к деятельности потребительской кооперации;
- обеспечению абсолютной прозрачности деятельности потребительских кооперативов за счет проверки финансовой устойчивости;
- сокращению количества проблемных ситуаций, связанных с выдвижением лица на должность руководителя потребительского кооператива, деятельность которого характеризуется недобросовестностью и не отвечает признакам профессионализма. Результатом реализации проекта будет являться снижение количества преступлений в сфере потребительской кооперации по статье «мошенничество».

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Закон РФ от 19.06.1992 № 3085-І «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» (в ред. от 02.07.2013) // Российская газета. 1992. 23 июля.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 22.01.2019) // Российская газета. 2005. 12 января.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Российская газета. 1994. 8 декабря.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (в ред. от 23.04.2019) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 1. Ст. 1.

Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (в ред. от 29.07.2018) // Российская газета. 2004. 31 декабря.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 223-ФЗ «О саморегулируемых организациях в сфере финансового рынка» (в ред. от 28.11.2018) // Российская газета. 2015. 20 июля.

Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (в ред. от 27.12.2018) // Российская газета. 2011. 06 мая.

Федеральный закон от 18.07.2009 № 190-ФЗ «О кредитной кооперации» (в ред. от 03.07.2016) // Российская газета. 2009. 24 июля.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 46 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов» (вместе с «Методикой определения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов») // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 701.

Модельный закон о кооперативах и их объединениях (союзах) (Принят в г. Санкт-Петербурге 06.12.1997 Постановлением 10-18 на 10-ом пленарном заседании Межпарламентской Ассамблеи государств-участников СНГ). [Электронный ресурс]. URL: http://www.conventions.ru/view_base.php?id=14700 (дата обращения: 27.05.2019).

Судебная практика

Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 мая 2013 г.) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2013. № 9.

Кассационное определение московского городского суда от 16 сентября 2016 г. по делу № 4Г/3-9333/16 // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003185755> (дата обращения: 10.05.2019).

Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 02.11.2010 по делу № 33-33426 // URL: <http://docs.pravo.ru/document/view/76293784/87706403/> (дата обращения: 08.04.2019).

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.02.2016 № Ф04-205/2016 по делу № А46-3465/2015 по требованию о взыскании с жилищно-строительного кооператива паевого взноса. Обстоятельства: Застройщик признан банкротом. Требования участников строительства погашены путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и участок созданному кооперативу.

Участники исключили общество из членов кооператива. Сумма паевого взноса кредитору застройщика не возвращена. Решение: Производство по делу прекращено, поскольку данный спор неподведомствен арбитражному суду // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003185975> (дата обращения: 08.05.2019).

Апелляционное определение Московского городского суда от 22.11.2010 по делу № 33-36000 // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003186071> (дата обращения: 09.05.2019).

Решение Кировского районного суда г. Уфы от 04.03.2013 по делу № 2-2028/2013 // <http://sudact.ru/regular/doc/H9Tptr3RhkUr/> (дата обращения: 08.05.2019).

Определение Московского городского суда от 08.12.2010 по делу № 33-38040 исковые требования о расторжении членского договора (договора участия) удовлетворены, так как ответчик в одностороннем порядке отказался от его исполнения. // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003186358> (дата обращения: 10.05.2019).

Определение Московского городского суда от 10.11.2010 по делу № 33-34837 в удовлетворении исковых требований о взыскании вступительного взноса отказано, так как согласно членскому договору внесенный вступительный взнос (равно как и любой членский взнос) не возвращается выбывающим по любым основаниям членам кооператива ни при каких обстоятельствах // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003186411> (дата обращения: 10.05.2019).

Определение Московского городского суда от 18.03.2011 по делу № 33-7231 иск о взыскании паевого взноса правомерно удовлетворен частично, поскольку факты уплаты истцом первоначального паевого взноса и вступительного взноса сторонами не оспаривались, ответчик доказательств уплаты истцу истребуемых денежных сумм не представил // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003186515> (дата обращения: 08.05.2019).

Апелляционное определение Московского городского суда от 22.11.2013 по делу № 33-38046 иск о расторжении договора об участии и членстве в кооперативе, взыскании членских взносов удовлетворен в связи с недобросовестным исполнением обязательств кооперативом // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003186698> (дата обращения: 11.05.2019).

Решение Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 02.10.2017 по делу № 2-7503/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/imeJJQ5hh3QK/> (дата обращения: 11.05.2019).

Решение Краснокамского городского суда Пермского края от 19.09.2017 по делу № 2-1008/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/bsfgJ76wrXYP/> (дата обращения: 08.05.2019).

Определение Санкт-Петербургского городского суда от 10.03.2009 по делу № 2-1882/08 по требованию пайщика о взыскании процентов и пеней за просрочку платежа по векселю, подтверждающему обязательство жилищно-строительного кооператива по возврату долга, не подлежит удовлетворению, поскольку основано на нормах вексельного законодательства, что не применимо к данным правоотношениям, вытекающим из членства в кооперативе и регулирующимся положениями Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» // URL: <http://client.consultant.ru/site/list/?id=1003186973> (дата обращения: 09.05.2019).

Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда по гражданским делам от 05.04.2017 по делу № 33-5229/2017 // URL: https://obl.sud--mo.sudrf.ru/modules.php2№_ame=sud_delo&srv_№_um=1&№_ame_op=doc&№_umber=20288157&delo_id=5&№_ew=5&text_№_umber=1 (дата обращения: 09.05.2019).

Литература

Абова Т.Е. Правовое регулирование кооперативного движения на современном этапе // Законодательная среда и развитие кооперативного

сектора в странах СНГ: Материалы международной конференции (Санкт-Петербург, 7-8 мая 2002). 2002. С. 28-29.

Алейников Б.Н., Большаков И.О., Кустова В.А. К вопросу о признании права собственности на гараж и хозяйственную постройку // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 12. С. 11-17.

Алексеев В.А. Сделки с недвижимостью: практическое пособие. М.: Волтерс Клувер, 2017. 504 с.

Анциферов А.Н. Очерки по кооперации: Сборник лекций и статей 1908-1914 гг. 2-е изд. доп. и испр. М., [товарищество типографии А.И. Мамонтова], 1915. 356 с.

Банковская азбука. Потребительский кредит (заем) // Официальный сайт Банка России. URL: http://www.cbr.ru/IRception/alphabet_03.pdf (дата обращения 14.04.2019).

Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник для вузов. М.: Статут, 2017. 314 с.

Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: учебник для вузов. М.: Статут, 2018. 245 с.

Игнатова О.С. Пирамиды вместо домов // Российская газета. URL: <http://www.rg.ru/2008/02/07/pai.html> (дата обращения 26.04.2019).

Концепция развития корпоративного законодательства и корпоративного управления / Раз. НП «Гильдия инвестиционных и финансовых аналитиков». URL: <http://www.vegaslex.ru/images/pubvegas/2005/04/19/0000003020/Kontsepsiya.doc> (дата обращения 16.04.2019).

Котова Л.А. Документы в части создания и регистрации потребительского кооператива // Практический журнал для бухгалтера «Главбух». 2014. № 1. С. 42-43.

Крашенников П.В. Жилищное право: учебник для вузов. М.: Статут, 2016. 365 с.

Макаренко А.П. Теория и история кооперативного движения: Учебное пособие. М., 2000. 129 с.

Мишина Л.А. Потребительский кооператив – основы бизнеса. Учебное пособие. М.: Омега-Л, 2017. 84 с.

Николаев А.А. Теория и практика кооперативного движения. 2-е изд. доп. и испр. Т.1. Петроград, 1919. С. 79-80.

Новости для юриста с 15 по 20 февраля 2018 года // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: [base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi=BF26BB18DC927E66391381EDA68CCB5A0182C4EC2](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?BF26BB18DC927E66391381EDA68CCB5A0182C4EC2) (дата обращения: 02.04.2019).

Пушкина А.В. История развития жилищной кооперации в России // Наука и социальное качество. 2014. № 1. С. 18-21.

Суханов Е.А. О Концепции развития законодательства о юридических лицах. URL: <http://justicemaker.ru/view-article.php?id=4&art=234> (дата обращения 21.04.2019).

Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата. М.: Издательство Юрайт, 2017. 507 с.

Тихомирова Ю.А. ПИК или ЖНК – вот в чем вопрос (жилищно-строительные накопительные системы) // Идеи для вашего дома. 2008. № 2 С. 20-23.

Туган-Барановский М.И. Экономическая природа кооперативов и их классификация. Курсы по кооперации. Т.1. М., 1912. С. 3-11.

Швец В.Н. Кооператив как особая организационно-правовая форма юридического лица // Вестник Челябинского государственного университета. 2017. № 3. С. 48-53

ПРИЛОЖЕНИЕ А.

Система работы потребительского ипотечного кооператива, предлагаемая в СМИ



Рисунок 2 – Предлагаемая система работы ПИК в СМИ

1. Формирование инициативной группой в количестве 50 – 5000 человек (данное число предусмотрено Федеральным законом № 215 «О жилищно-накопительных кооперативах») на основании договора общего фонда, средства которого используются для строительства жилья;
2. Приглашение к участию вкладчиков. Единственное требование к вкладчику- возможность заплатить первоначальный взнос, а также вносить ежемесячные платежи для погашения ссуды;
3. Накопление 30-50 % от стоимости квартиры на личном счете пайщика;
4. Покупка квартиры;
5. Выплата оставшейся части ссуды в кассу жилкооператива.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б.

Сравнительная характеристика потребительского ипотечного кооператива и жилищного накопительного кооператива

Таблица 4. Сравнительная таблица ПИК и ЖНК

Потребительский ипотечный кооператив	Жилищный накопительный кооператив
Правовое регулирование деятельности	
Вся деятельность потребительского ипотечного кооператива, которая не прописана в статьях 123.2-123.3 ГК РФ, регулируется исключительно Уставом кооператива и не может быть оспорена в судебном порядке.	Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О жилищных накопительных кооперативах»
Условия создания	
Государственная регистрация кооператива осуществляется в порядке, определенном Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».	Кооператив создается по инициативе не менее чем пятьдесят человек и не более чем пять тысяч человек. Государственная регистрация кооператива осуществляется в порядке, определенном Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».
Органы управления	
-общее собрание членов жилищного кооператива; -конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива; -правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.	-общее собрание членов кооператива; -правление кооператива; -ревизионная комиссия (ревизор) кооператива; -исполнительные органы кооператива. В кооперативе дополнительно могут быть созданы и другие органы в соответствии с уставом кооператива.
Права членов кооператива	
Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного	Члены кооператива имеют право: участвовать в управлении кооперативом и быть избранными в его органы; пользоваться всеми услугами, предоставляемыми кооперативом; выбирать форму участия в деятельности кооператива; давать согласие на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения в соответствии с требованиями, указанными в заявлении

<p>кооператива. Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия - все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату. Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.</p>	<p>члена кооператива, и с учетом выбранной им формы участия в деятельности кооператива; получить от кооператива в пользование жилое помещение; пользоваться льготами, предусмотренными для членов кооператива уставом кооператива и решениями органов кооператива, принятыми в пределах их компетенции; участвовать в распределении доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности; получать от органов кооператива информацию о деятельности кооператива в порядке и в объеме, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и уставом кооператива; передавать пай другому члену кооператива или третьему лицу, которому кооперативом не может быть отказано в приеме в члены кооператива; завещать пай; получить при прекращении членства в кооперативе действительную стоимость пая; обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива; получить жилое помещение в собственность; приобретать иные права, предусмотренные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и уставом кооператива. Член кооператива вправе предъявлять требования к кооперативу, касающиеся качества жилого помещения, передаваемого в пользование и после внесения паевого взноса в полном размере в собственность члену кооператива, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг. Указанное требование подлежит исполнению кооперативом в порядке, установленном уставом кооператива.</p>
Обязанности членов кооператива	
<p>В течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса члены потребительского</p>	<p>Члены кооператива обязаны: соблюдать устав кооператива, выполнять</p>

<p>кооператива обязаны покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.</p> <p>Члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.</p> <p>Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по основаниям, указанным в части 3 статьи 130 ЖК РФ, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива.</p>	<p>решения, принятые органами кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и уставом кооператива;</p> <p>своевременно вносить паевые и иные взносы в порядке, предусмотренном уставом кооператива и решениями, принятыми правлением кооператива в пределах его компетенции;</p> <p>не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами кооператива и органами кооператива;</p> <p>исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и уставом кооператива.</p> <p>Член кооператива несет ответственность по своим обязательствам перед кооперативом по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами.</p> <p>Члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах своих паенакоплений.</p> <p>Члены кооператива несут ответственность перед кооперативом за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов.</p>
Права органов управления	
<p>Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.</p>	<p>Общее собрание членов кооператива является правомочным принимать решения (имеет кворум), если в нем принимают участие члены кооператива, которые составляют не менее пятидесяти процентов от общего числа членов кооператива, или их представители.</p>
Обязанности органов управления	
<p>Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).</p> <p>Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не 	<p>Кооператив обязан проводить годовое общее собрание членов кооператива ежегодно.</p> <p>Исполнительные органы кооператива подотчетны правлению кооператива и общему собранию членов кооператива.</p> <p>Должностные лица кооператива несут ответственность перед кооперативом</p>

<p>реже одного раза в год;</p> <ul style="list-style-type: none"> - представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов; - отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности. 	<p>за убытки, причиненные кооперативу их виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами.</p>
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ В.

Примеры заданий на закрепление пройденного материала

Задание 1. Восстановите определение «Потребительский кооператив», используя нумерованные слова из банка слов

Потребительский кооператив – ...

Банк слов

1	лиц	6	потребностей	11	с целью	16	материаль- ных	21	его
2	некоммер- ческое	7	и иных	12	добро- вольное	17	объедине- ния	22	юрдиче- ских
3	путем	8	паевых	13	основе	18	имуще- ственных	23	на
4	объедине- ние	9	это	14	взносов	19	граждан	24	удовлетво- рения
5	членства	10	осуществляе- мое	15	и	20	членами	25	участников

<i>Потребительский кооператив –</i>	9	

Задание 2. Продолжите предложения

1. Учредителями потребительского кооператива могут быть

2. Число учредителей не должно быть

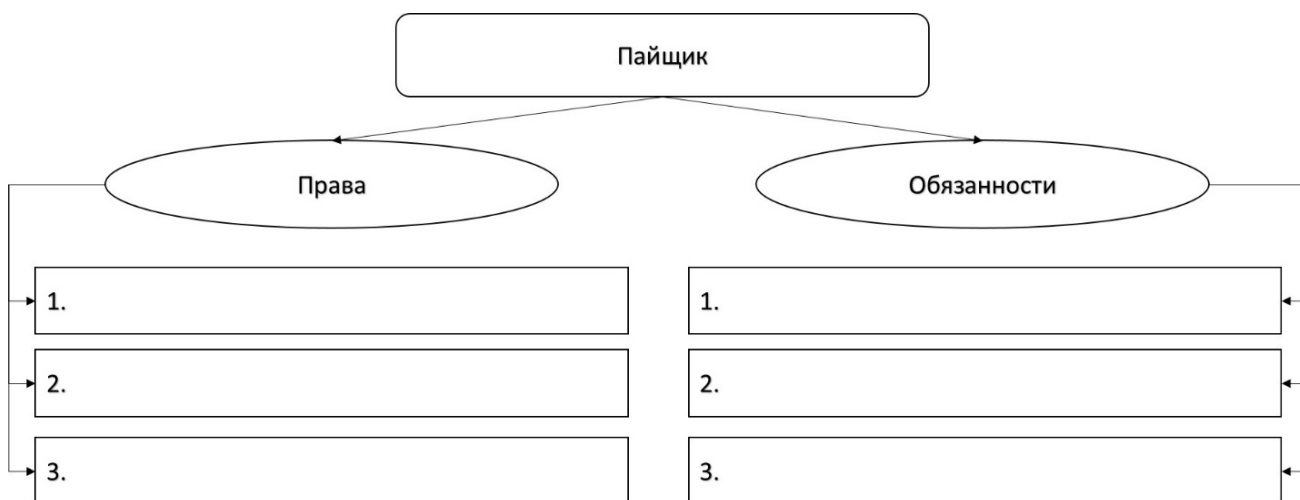
3. Порядок принятия решений об образовании потребительского

кооператива и о вступлении в союз определяется

4. Члены солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам

5. Учредительное собрание избирает

Задание 3. Заполните схему



Задание 4. Решите тест

1	В каких случаях прекращается членство в потребительском кооперативе? <i>Выберите все правильные варианты ответов</i>	А. ликвидации юридического лица, являющегося пайщиком Б. переезда пайщика в другой район В. добровольного выхода из кооператива Г. наложения административного штрафа Д. исключения из кооператива Е. смерти гражданина, являющегося пайщиком Ж. увольнения с основного места работы З. ликвидации кооператива
2	Каким образом осуществляется ликвидация потребительского	А. по решению суда Б. по постановлению Администрации

	<p>кооператива?</p> <p><i>Выберите все правильные варианты ответов</i></p>	<p>города</p> <p>В. по решению общего собрания его членов</p> <p>Г. в случае привлечения юридического лица к административной ответственности</p>
3	<p>При ликвидации имущество, относящееся к неделимому фонду, разделу...</p>	<p>А. подлежит и передается другому обществу по решению общего собрания ликвидируемого потребительского общества</p> <p>Б. подлежит и не передается другому обществу по решению общего собрания ликвидируемого потребительского общества</p> <p>В. не подлежит и передается другому обществу по решению общего собрания ликвидируемого потребительского общества</p> <p>Г. не подлежит и не передается другому обществу по решению общего собрания ликвидируемого потребительского общества</p>
4	<p>Имущество общества, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, кроме имущества неделимого фонда,</p>	<p>А. распределяется между правлением</p> <p>Б. распределяется между пайщиками</p> <p>В. распределяется между пайщиками и правлением</p> <p>Г. не распределяется</p>
5	<p>Для защиты имущественных и иных прав, представления интересов в государственных органах и органах местного самоуправления, координации деятельности и других целей потребительские общества</p>	<p>А. могут объединяться в производственные кооперативы</p> <p>Б. могут объединяться в общества с ограниченной ответственностью</p> <p>В. могут объединяться в фонды</p> <p>Г. могут объединяться в союзы</p>

Таблица ответов:

№ вопроса	1	2	3	4	5
Ответ					

Задание 5. Разгадайте анаграмму, состоящую из трёх слов. Дайте определение полученному термину

ЮОСЗ ЕХКЛБИСИЕТТОРЪП ЩВБСЕОТ

Ответ:

ОТВЕТЫ:

Задание 1.

<i>Потребительский кооператив –</i>	9	2
12	4	19
15	22	1
23	13	5
11	24	16
7	6	25
10	3	17
21	20	18
8	14	

Задание 2.

1. граждане, достигшие 16-летнего возраста, и юридические лица.
2. менее пяти граждан и трех юридических лиц.
3. учредителями потребительского кооператива.
4. в пределах внесенной части дополнительного взноса каждого из членов.
5. органы управления и органы контроля; совет потребительского кооператива, его председателя; ревизионную комиссию потребительского кооператива; иные органы управления, предусмотренные уставом потребительского кооператива.

Задание 3.



Задание 4.

№ вопроса	1	2	3	4	5
Ответ	А, В, Д, Е, З	А, В	В	Б	Г

Задание 5.

Союз потребительских обществ – это некоммерческая организация, осуществляющая свою деятельность на основании устава учредительного договора.

ПРИЛОЖЕНИЕ Г.

Пример оформления таблицы домашнего задания

Таблица 5. Вариант оформления домашнего задания

Виды ОПФ	Виды членства, ограничения	Документы регистрации	Управление	Ответственность	Прибыль	Выход
Коммерческие ОПФ						
ООО						
Производственный кооператив						
Некоммерческие ОПФ						
Потребительский кооператив						
АНО						

ПРИЛОЖЕНИЕ Д.

Образцы фраз для проведения рефлексии

сегодня я узнал(а)

было интересно

было трудно

я выполнял(а) задания

я понял(а), что

теперь я могу

я почувствовал(а), что

я приобрел(а)

я научился(лась)

у меня получилось

я смог(ла)

я попробую

меня удивило
