**Механизм**

**создания жилищно-строительного кооператива**

**в процедуре банкротства застройщика**

В соответствии со статьей 201.4Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ  
«О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика требования о передаче жилых помещений и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика.

|  |
| --- |
| В случае, когда в отношении Застройщика возбуждена процедура банкротства участники строительства должны принять решение и обратиться в Арбитражный суд. В заявлении должно содержаться требование о погашении долгов путём передачи объекта незавершённого строительства жилищно-строительному кооперативу. |

|  |
| --- |
| В случае обоснованности, требования участников строительства включаются в реестр требований о передаче жилых помещений. |

|  |
| --- |
| Конкурсный управляющий уведомляет участников строительства о включении их требований в реестр требований о передаче жилых помещений, или об отказе в таком включении, или о включении в реестр требования в неполном объеме. |

|  |
| --- |
| Конкурсный управляющий разъясняет участникам строительства их права и обязанности, связанные с таким решением, и в период от 2-х до 6-ти месяцев. Проводит собрания, с целью выяснения мнения большинства. |

На основании статьи 201.10 Закона о банкротстве в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства конкурсный управляющий выносит на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в Арбитражный суд **с ходатайством о погашении требований участников строительства путём передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу.**

**Перед проведением собрания** на котором будет рассматриваться вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства, **конкурсный управляющий информирует участников строительства о порядке создания, функционирования, жилищно-строительного кооператива, в том числе о правах и об обязанностях членов такого кооператива, и обеспечивает ознакомление участников строительства с указанной информацией.**

В состав материалов, подлежащих рассмотрению собранием участников строительства, **включается:**

|  |
| --- |
| * заключение конкурсного управляющего о возможности или невозможности передачи объекта незавершенного строительства; * отчет об оценке прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок; * проект решения о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. |

|  |
| --- |
| **Заключение конкурсного управляющего должно содержать:**  1) обоснование возможности или невозможности передачи объекта незавершенного строительства;  2) сведения о степени готовности объекта незавершенного строительства;  3) сведения о размерах финансирования и сроках, необходимых для завершения строительства объекта незавершенного строительства;  4) сведения о сумме денежных средств, подлежащей внесению участниками строительства и (или) третьими лицами для погашения требований кредиторов по текущим платежам |

**Собрание участников строительства проводит конкурсный управляющий.**

**Пример Повестки дня собрания:**

1. О создании участниками строительства жилищно-строительного кооператива (ЖСК) в целях передачи ему прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельный участок в качестве отступного  
по требованиям о передаче жилых помещений и денежным требованиям участников строительства ООО «\*\*\*» (г. Сургут, пр. Мира, 1А)  
и обращении в Арбитражный суд ХМАО-Югры с ходатайством  
о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу;

2. Утверждение Устава ЖСК;

3. Выборы правления ЖСК;

4. Выборы ревизионной комиссии ЖСК.

|  |
| --- |
| **Жилищным кодексом РФ установлены следующие требования к организации жилищного кооператива:**   * количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся кооперативом МКД; * решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей; * членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива; * решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.   Помимо этого, **жилищно-строительный кооператив должен соответствовать следующим требованиям:**   * основными целями деятельности жилищно-строительного кооператива **являются завершение строительства многоквартирного дома и предоставление в многоквартирном доме, строительство которого завершено, членам указанного кооператива жилых помещений в соответствии с условиями договоров,** предусматривающих передачу жилых помещений; * членами жилищно-строительного кооператива являются все участники строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений; * в качестве паевых взносов члены жилищно-строительного кооператива вносят при его создании переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства. Если участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения не в полном объеме, в качестве паевого взноса он также обязан внести денежные средства в размере неисполненной части обязательства. |

|  |
| --- |
| **Решение о создании ЖСК в процедуре банкротства застройщика принимается собранием участников строительства**. При этом решение о создании жилищно-строительного кооператива считается принятым, если за него проголосовало не менее чем три четверти участников такого собрания. |

|  |
| --- |
| **Регистрация жилищно-строительного кооператива осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».**  При государственной регистрации юридического лица в регистрирующий орган предоставляется:   * подписанное заявителем заявление о государственной регистрации по утвержденной Приказом ФНС России от 25.01.2012 N ММВ-7-6/25@ [форме](consultantplus://offline/ref=647FB4E3EFDBA5AD387AC9E74A135DF0E07B9104D1A8EB2E7DBF58BB301A97D418AEB212583537NAk7E); * в заявлении подтверждается, что представленные на регистрацию учредительные документы соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям к учредительным документам юридического лица данной организационно-правовой формы, что сведения, содержащиеся в этих учредительных документах, иных представленных для государственной регистрации документах, заявлении о государственной регистрации, достоверны, что при создании юридического лица соблюден установленный для юридических лиц данной организационно-правовой формы порядок их учреждения; * в заявлении должны быть отражены сведения о вновь создаваемом юридическом лице: * название; * адрес; * виды экономической деятельности в соответствии с уставом; * информация о лице, имеющем право действовать от имени юридического лица без доверенности (им является председатель), и об учредителях, которыми в целях создания ЖСК являются избранные члены правления; * в заявлении необходимо удостоверить подпись заявителя (которым, как правило, является председатель правления, но могут быть и члены правления как учредители в соответствии со [статьей 9](consultantplus://offline/ref=647FB4E3EFDBA5AD387AC9E74A135DF0E0789304D2A8EB2E7DBF58BB301A97D418AEB2125E3C31NAk6E) Закона о государственной регистрации) в нотариальном порядке; * решение о создании юридического лица в виде протокола общего собрания; * устав; * документ об уплате государственной пошлины (статья 333.33 Налогового кодекса РФ).   В силу [пункта 4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=647FB4E3EFDBA5AD387AC9E74A135DF0E0789304D2A8EB2E7DBF58BB301A97D418AEB2125E3C30NAkBE) Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» регистрирующий орган не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных названным Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=647FB4E3EFDBA5AD387AC9E74A135DF0E0789304D2A8EB2E7DBF58BBN3k0E).  Документы на регистрацию сдаются в налоговую инспекцию по месту нахождения создаваемого жилищно-строительного кооператива.  **Срок регистрации жилищно-строительного кооператива в налоговой инспекции – 3 рабочих дня.** |

|  |
| --- |
| **Передача незавершенного строительством объекта в ЖСК:**    Государственная регистрация перехода прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок к жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу осуществляется после государственной регистрации такого кооператива на основании заявления застройщика в лице арбитражного управляющего и определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства.  С момента регистрации перехода прав к такому кооперативу переходят право собственности на объект незавершенного строительства и права и обязанности арендатора в отношении земельного участка. |