

Что такое ЖСК

В жилищно-строительный кооператив люди и иногда юрлица объединяются, чтобы накопить деньги и на них построить многоквартирный дом, а затем управлять им. Работает это так: ЖСК собирает желающих купить квартиры и другие помещения в доме, продает им паи для оплаты стройки и заключает договор на строительство. Когда квартиры и помещения готовы, кооператив передает их пайщикам.

[ст. 110 ЖК РФ](#)

Управление многоквартирным домом для таких кооперативов — только сопутствующая деятельность. ЖСК занимается ею, потому что на начальном этапе сам становится собственником помещений в доме. Члены кооператива приобретают право собственности только после того, как полностью выплатят паевые взносы, а дом введут в эксплуатацию. Когда пайщики регистрируют право собственности на жилье, их паевые отношения с ЖСК прекращаются. Единственной целью существования ЖСК по закону остается обслуживание МКД (МногоКвартирного Дома).

[п. 4 ст. 218 ГК РФ](#)

[ст. 115, п. 1 ст. 129 ЖК РФ](#)

Органами управления кооператива являются:

1. Общее собрание членов.
2. Конференция, если число участников общего собрания членов больше 50 и это предусмотрено уставом кооператива.
3. Правление и председатель правления.

То есть, по сути, сами члены кооператива им же и управляют, а значит, управляют и МКД.

Получается, что управление домом через ЖСК практически не отличается от управления через ТСЖ. Отличие, к примеру, есть в количестве домов: ЖСК может управлять только одним домом — тем, который строил, а ТСЖ — несколькими домами, чьи собственники решили объединиться в одну организацию.

Чем ЖСК отличается от управляющей компании

Управляющая компания — это коммерческая организация, которая оказывает услуги по управлению МКД на основании лицензии.

[п. 1.3 ст. 161, п. 5 ст. 162 ЖК РФ](#)

Собственники жилья заключают с УК договор управления на условиях, которые определяют в решении общего собрания. Договор подписывают не менее чем на год и не более чем на пять лет.

УК полностью берет на себя управление МКД и делает это на профессиональной основе. Собственникам жилья надо только оплачивать стоимость услуг управляющей компании и участвовать в ежегодных собраниях — обо всем остальном позаботится УК.

Но деятельность управляющей компании не всегда бывает эффективной. Она может заключать невыгодные для собственников договоры с подрядчиками и некачественно выполнять обязанности. При этом владельцы помещений в доме, которым управляет УК, защищены законодательством о защите прав потребителей и могут восстановить свои нарушенные права [и потребовать компенсации](#).

ЖСК в отличие от УК — это не команда профессионалов. В случае с ЖСК, как и с ТСЖ, домом управляют собственники своими силами. Хотя бывает, что они делают это гораздо профессиональнее, чем управляющие компании.

Плюсы и минусы ЖСК

Плюсы ЖСК такие:

1. Все решения по управлению домом принимаются коллективно и утверждаются протоколом общего собрания.
2. Можно самостоятельно выбирать подрядчиков для разных работ — решение о выборе подрядчика остается за членами кооператива. Неважно, будет оно принято на общем собрании или подрядчика определит правление, ведь в правление все равно входят члены ЖСК.
3. По решению собственников [общее имущество дома можно сдать в аренду](#), а вырученные деньги пустить на его благоустройство.
4. Правление ЖСК само решает, какие работы по содержанию и ремонту дома и в каком объеме надо выполнить.
5. Если правление ЖСК работает плохо, его можно переизбрать.
6. Можно накопить деньги на капремонт [на специальном счете дома](#) и сделать ремонт раньше установленного региональной программой срока, а также самостоятельно выбрать подрядчика и контролировать ход работ.

Но есть и минусы:

1. Председатель ЖСК может оказаться недобросовестным человеком — тогда последствия его руководства скажутся на всех жильцах. Например, он может брать откаты или назначить себе слишком большую зарплату. Но такие же проблемы могут возникнуть и с УК.
2. Если в доме мало квартир, его содержание может быть очень дорогим. Если деньги на обслуживание дома перечисляют 10 человек, сумма с каждого из них будет больше, чем если бы на обслуживание скидывались 50 человек.
3. [Придется активно участвовать в процессе управления МКД, ведь правление и председателя ЖСК выбирают из числа его членов.](#)

Чем регулируется деятельность

ЖСК, ТСЖ и УК действуют на основании законодательства, которое регулирует управление многоквартирными домами и распоряжение общим имуществом собственников в таких домах. Это например:

1. [Гражданский кодекс РФ](#), в частности [часть 2 параграфа 6 главы 4](#).
2. [Жилищный кодекс РФ](#), в том числе [раздел V](#).

3. [Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда](#), утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.
4. [Правила содержания общего имущества в МКД](#), утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.
5. [Правила предоставления коммунальных услуг](#), утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.
6. [Правила осуществления деятельности по управлению МКД](#), утвержденные постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

Должен ли новый собственник вступать в ЖСК

На этот вопрос в законах ответа нет. Законодательство описывает, как вступить в кооператив на этапе строительства дома. А как быть, когда дом уже сдан, но ЖСК остался существовать как способ управления МКД, — нет. Есть два противоположных мнения.

Одни юристы полагают, что, когда вы покупаете квартиру в доме, который обслуживает ЖСК, вы одновременно становитесь владельцем пая в кооперативе. По сути, ваша сделка состоит из двух элементов: купли-продажи квартиры и связанной с ней автоматической переуступки прав вышедшего члена ЖСК.

Даже если в договоре ничего не написано про уступку членства в ЖСК, по закону гражданские права и обязанности могут возникать из действий, которые их порождают. **То есть переход прав на квартиру подразумевает автоматический переход прав на пай, который был выплачен предыдущим собственником. В этом случае сумма, которую покупатель платит продавцу, покрывает стоимость квартиры и пая.**

[ст. 8 ГК РФ](#)

Другие юристы считают, что вы можете стать членом ЖСК, только если подадите заявление об этом и внесете членский взнос. **Косвенно** это мнение подтверждает [решение Кировского районного суда г. Саратова](#) по делу о признании недействительным решения общего собрания ЖСК.

В том деле два жильца многоквартирного дома обратились в суд, чтобы признать недействительным решение общего собрания членов ЖСК. В ходе рассмотрения дела суд пересчитал количество жильцов, которые приняли участие в голосовании, но сделал два списка: отдельно перечислил членов кооператива и отдельно — собственников помещений в МКД, кто покупал квартиры уже после ввода дома в эксплуатацию. Получается, что, по мнению суда, покупка квартиры не дает автоматического членства в ЖСК.

Кроме того, из решения видно, что органом управления МКД является общее собрание собственников, независимо от наличия ЖСК.

[п. 1 ст. 44 ЖК РФ](#)

Если вы не собираетесь участвовать в жизни ЖСК и вас волнует только возможность получать коммунальные услуги и участвовать в управлении домом, никаких дополнительных действий совершать не нужно. Вы можете это делать, не будучи членом ЖСК, потому что вы собственник квартиры в этом доме. **Но есть минус: не принимая участия в выработке**

решений, вы будете обязаны эти решения исполнять. Как сказал один поэт: «Нетрудно порошок принять, но надобно ж его понять...» А если это решение ущемит ваши права?

Что с правами и льготами

У вас будут все права и обязанности, которые закон предоставляет собственнику квартиры в многоквартирном доме. Это касается и льгот: если по закону ваша семья многодетная и может пользоваться льготами по оплате ЖКУ, вы сможете претендовать на них независимо от членства в кооперативе.

[ст. 30 ЖК РФ](#)

Мы уже писали [про льготы по оплате ЖКУ](#) и [льготы для многодетных в Москве](#) — посмотрите. Возможно, вам пригодится эта информация.