**Создание жилищных и жилищно-строительных кооперативов.**

Создание и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов регулируется Гражданским кодексом РФ, федеральными законами, Жилищным кодексом РФ (ст.ст. 110-134).

Так, 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.

Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей, в котором вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив. Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

Помимо волеизъявления учредителей жилищного или жилищно-строительного кооператива для его создания в качестве юридического лица необходим юридический факт - государственная регистрация юридического лица при его создании. Последняя осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц (ст. 114 ЖК РФ). Это значит, что в качестве регистрирующего органа выступает Федеральная налоговая служба.

Пунктом 1 статьи 112 ЖК РФ установлены следующие границы численности членов кооператива:

- не менее пяти;

- не более количества жилых помещений в кооперативном доме.

Статьей 116.1 ЖК РФ установлены требования к должностным лицам жилищного кооператива.Так, членами правления жилищного кооператива (в том числе председателем правления кооператива), членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива, а также главным бухгалтером (бухгалтером при отсутствии в штате главного бухгалтера) кооператива не могут являться граждане:

1) имеющие судимость за умышленные преступления;

2) в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;

3) которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация, индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента таких исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем три года.

Органами управления кооперативом являются: общее собрание членов и правление.Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) жилищного 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.

Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

Жилищный кодекс РФ чётко не определяет, чем жилищный кооператив отличается от жилищно-строительного. Однако из названия данных кооперативов, а также из содержания ч. 2 и 3 статьи 110 можно сделать вывод, что при учреждении жилищного кооператива уже имеется самостоятельный объект - многоквартирный жилой дом, права на который приобретает кооператив, в то время как при учреждении жилищно-строительного кооператива жилой дом существует в проекте либо как объект незавершенного строительства, в связи с чем члены жилищно-строительного кооператива помимо прочего своими средствами участвуют в строительстве кооперативного дома.

Основной целью создания жилищных и жилищно-строительных кооперативов (ЖК и ЖСК) является удовлетворение потребностей граждан в жилье. Обеспечение граждан кооперативным жильём было и остаётся одной из основных форм удовлетворения жилищной потребности граждан (наряду с предоставлением жилых помещений по договору социального найма, строительством индивидуального жилья и приобретением жилых помещений по договору купли-продажи и др. сделкам).