

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

1. Особенности предоставления земельных участков, в том числе федеральных земельных участков, жилищно-строительным кооперативам для обеспечения жильем многодетных семей.

Правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жильем граждан в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» (постановление Правительства Архангельской области от 17.07.2012 № 309-пп).

Правила устанавливают порядок формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов, в целях обеспечения жильем граждан в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - списки граждан).

Списки граждан, являющихся работниками муниципальных образовательных организаций муниципальных образований Архангельской области, муниципальных учреждений культуры муниципальных образований Архангельской области, и (или) граждан, имеющих трех и более детей, формируют органы местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области (далее - органы местного самоуправления).

В списки граждан включаются граждане по их письменным заявлениям в органы государственной власти или органы местного самоуправления согласно перечню отдельных категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жильем граждан в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", и оснований включения указанных граждан в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов, утвержденному настоящим постановлением, и пункту 8 перечня категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в соответствии с отдельными федеральными законами, и оснований включения указанных граждан, а также граждан, имеющих трех и более детей, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 года N 108

Граждане, являющиеся родителями в семье, имеющей трех и более детей, представляют следующие документы:

- 1) документ, удостоверяющий личность гражданина, являющегося родителем в семье, имеющей трех и более детей;
- 2) копии свидетельств о рождении всех детей.

Органы местного самоуправления в двадцатидневный срок со дня принятия решения комиссии направляют сформированные в соответствии с настоящими Правилами списки граждан в министерство труда, занятости и социального развития Архангельской области - списки граждан, имеющих трех и более детей.

Статья 3. Закона Архангельской области от 07.10.2003 N 192-24-ОЗ (ред. от 20.12.2017) "О порядке предоставления земельных участков отдельным категориям граждан" (принят Архангельским областным Собранием депутатов 07.10.2003) (с изм. и доп., вступающими в силу со дня официального опубликования закона Архангельской области от 02.04.2018 N 613-42-ОЗ).

Земельные участки, в том числе федеральные земельные участки, предоставляются в безвозмездное пользование жилищно-строительным кооперативам, создаваемым на территории Архангельской области для строительства многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства в целях обеспечения жильем многодетных семей.

Статья 3 п. 9.2 Федерального закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу, который создан в целях обеспечения жилыми помещениями граждан из числа работников государственных и муниципальных образовательных организаций, организаций социального обслуживания, находящихся в ведении федеральных органов исполнительной власти или субъекта Российской Федерации, государственных и муниципальных учреждений здравоохранения, государственных и муниципальных учреждений культуры, а также **граждан, имеющих трех и более детей** (далее - кооператив), для строительства многоквартирных домов, которые и все жилые помещения в которых являются стандартным жильем в соответствии с **законодательством** о градостроительной деятельности.

Многодетная семья включается в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительного кооператива, указанного при следующих условиях:

- 1) многодетная семья не реализовала свое право на бесплатное приобретение в собственность земельного участка в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) родители (одиноким родителем) проживают (проживает) на территории Архангельской области не менее трех лет, за исключением случая, если один или оба родителя имеют статус военнослужащего в соответствии с Федеральным законом от 27 мая 1998 года N 76-ФЗ "О статусе военнослужащего".

Земельные участки, в том числе федеральные земельные участки, переданные в безвозмездное пользование жилищно-строительным кооперативам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, предоставляются в общую собственность членов многодетных семей, являющихся членами таких кооперативов, с учетом пункта 7 настоящей статьи и при условии государственной регистрации их права собственности на помещения в многоквартирных домах, объекты индивидуального жилищного строительства, расположенные на данных земельных участках.

2. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

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.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

1. Членом жилищного кооператива может быть:

1) гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;

2) юридическое лицо в случае, установленном **законодательством** Российской Федерации;

3) юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

(часть 1 в ред. Федерального закона от 30.11.2011 N 349-ФЗ)

2. Категории граждан, указанных в [статье 49](#) настоящего Кодекса, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления.

Статья 112. Организация жилищного кооператива. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

1. Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

2. Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей.

3. В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив.

4. Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители).

5. Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

6. Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

3. Устав кооператива

Пункт 7. Статья 16.5. Особенности передачи земельных участков единого института развития кооперативам и гражданам, являющимся членами кооперативов. Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О содействии развитию жилищного строительства".

Учредительные документы кооператива должны содержать следующие положения:

- 1) членами кооператива могут являться только граждане;
- 2) один пай соответствует праву на приобретение в собственность одного жилого помещения;
- 3) одному члену кооператива предоставлено право владения только одним паем;
- 4) запрет на передачу пая членом кооператива до даты регистрации права собственности такого члена кооператива на жилое помещение, за исключением случая наследования пая;
- 5) запрет на добровольную ликвидацию кооператива до даты передачи жилых помещений в собственность всех его членов;
- 6) в случае прекращения членства в кооперативе в связи с выходом или исключением члена кооператива из кооператива, в результате которого появляется возможность вступления в него новых членов, право на вступление в кооператив возникает только у граждан, указанных в части 4 настоящей статьи;
- 7) в случае приобретения у члена кооператива пая самим кооперативом распоряжение таким паем возможно только путем его передачи гражданам, указанным в части 4 настоящей статьи;
- 8) строительство многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка, переданного в безвозмездное пользование кооперативу, как цель деятельности кооператива.

Статья 114. Государственная регистрация жилищного кооператива. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

Государственная регистрация жилищного кооператива осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Статья 115. Органы управления жилищного кооператива. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

Органами управления жилищного кооператива являются:

- 1) общее собрание членов жилищного кооператива;

2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;

3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Статья 116. Управление в жилищном кооперативе. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

1. Высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива (конференция), которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива.

2. Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива в соответствии с настоящим Кодексом.

Статья 116.1. Требования к должностным лицам жилищного кооператива. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

(введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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.

Статья 117. Общее собрание членов жилищного кооператива. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

1. Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, - более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

(в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N 236-ФЗ)

2. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива.

3. Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью.

4. Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом.

5. В случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 113 настоящего Кодекса, проведение общего собрания членов жилищного кооператива с использованием системы осуществляется с соблюдением требований, установленных статьей 47.1 настоящего Кодекса.

(часть 5 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

Статья 118. Правление жилищного кооператива. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

1. Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива.

2. Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними

документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива).

3. Правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива.

4. Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

Статья 119. Председатель правления жилищного кооператива. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

1. Председатель правления жилищного кооператива избирается правлением жилищного кооператива из своего состава на срок, определенный уставом жилищного кооператива.

2. Председатель правления жилищного кооператива:

1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;

2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

3) осуществляет иные полномочия, не отнесенные настоящим Кодексом или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления кооператива.

3. Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

Статья 120. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива на срок не более чем три года. Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива.

2. Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива:

1) в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год;

2) представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности.

4. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.

5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом кооператива и другими документами кооператива.

Статья 121. Прием в члены жилищного кооператива. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

1. Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива.

2. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

Статья 122. Реорганизация жилищного кооператива. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

Жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Статья 123. Ликвидация жилищного кооператива. "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018).

Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

4. Порядок строительства многоквартирного жилого дома на предоставленном земельном участке жилищному (жилищно-строительному) кооперативу

Пункт 13. Статья 16.5. Особенности передачи земельных участков единого института развития кооперативам и гражданам, являющимся членами кооперативов. Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О содействии развитию жилищного строительства".

Кооператив не вправе передавать свои права и обязанности по договору безвозмездного пользования земельным участком третьему лицу.

Пункт 7. Статья 51. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018).

Для получения разрешения на строительство требуется представить следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) архитектурные решения;

г) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

д) проект организации строительства объекта капитального строительства;

е) проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей;

Пункт 21. Статья 16.5. Особенности передачи земельных участков единого института развития кооперативам и гражданам, являющимся членами кооперативов. Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О содействии развитию жилищного строительства".

В целях жилищного строительства и (или) строительства объектов инженерной инфраструктуры кооператив самостоятельно или с привлечением технического заказчика заключает с учетом положений, предусмотренных частями 27, 31 и 32 настоящей статьи, договор на строительство жилья и (или) строительство объектов инженерной инфраструктуры (далее - договор строительного подряда) с лицом, которое соответствует установленным частью 26 настоящей статьи требованиям.

технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства

27. Стоимость строительства жилья и (или) объектов инженерной инфраструктуры, стоимость выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям и иным работ, товаров, услуг, связанных с таким строительством, в совокупности не могут превышать сумму паевых взносов.

31. Существенными условиями договора строительного подряда являются:

1) обязательство генерального подрядчика или подрядчика построить по заданию кооператива или технического заказчика жилье и (или) объекты инженерной инфраструктуры;

3) срок выполнения работ по строительству жилья и (или) объектов инженерной инфраструктуры, не превышающий срока, на который с кооперативом заключен договор безвозмездного пользования земельным участком единого института развития.

32. В договоре строительного подряда могут быть установлены предусмотренные пунктом 2 части 1 статьи 16.1 настоящего Федерального закона требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности.

Требования к техническому заказчику

Пункт 25,26. Статья 16.5. Особенности передачи земельных участков единого института развития кооперативам и гражданам, являющимся членами кооперативов. Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О содействии развитию жилищного строительства".

В случае заключения кооперативом договора на осуществление функций технического заказчика к лицу, с которым кооператив заключает такой договор, предъявляются следующие обязательные требования:

1) наличие у указанного лица опыта работы в качестве технического заказчика при условии, что совокупная общая площадь объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию с участием указанного лица в качестве технического заказчика за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу указанным лицом документов, предусмотренных [частью 28](#) настоящей статьи, составляет не менее чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом такого договора;

2) соответствие указанного лица требованиям, предусмотренным [пунктами 3 - 6 части 1 статьи 16.7](#) настоящего Федерального закона, на дату предоставления кооперативу указанным лицом документов, предусмотренных [частью 28](#) настоящей статьи.

При заключении кооперативом или техническим заказчиком договора строительного подряда к лицу, с которым заключается такой договор, устанавливаются следующие обязательные требования:

1) наличие у указанного лица опыта работы в качестве лица, осуществляющего строительство, при условии, что совокупная общая площадь объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию с участием указанного лица в качестве генерального подрядчика, подрядчика по договору строительного подряда на строительство этих объектов за последние три года, предшествующие дате предоставления кооперативу указанным лицом документов, предусмотренных [частью 29](#) настоящей статьи, составляет не менее чем общая площадь многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), предусмотренная проектом такого договора;

2) наличие у указанного лица полученного в соответствии с [законодательством](#) о градостроительной деятельности допуска к работам по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительство которых предусмотрено проектом такого договора), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

3) соответствие указанного лица требованиям, предусмотренным [пунктами 3 - 6 части 1 статьи 16.7](#) настоящего Федерального закона, на дату предоставления кооперативу указанным лицом документов, предусмотренных [частью 29](#) настоящей статьи.