

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ЖК РФ) (с изменениями и дополнениями)

Раздел V. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ст. 110 - 134)

ГАРАНТ:

См. [схему "Жилищные и жилищно-строительные кооперативы"](#)

См. [Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах"](#)

Глава 11. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов

Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии, позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 110 ЖК РФ

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 30 ноября 2011 г. N 349-ФЗ часть 1 статьи 110 настоящего Кодекса изложена в новой редакции](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

ГАРАНТ:

Требования части 1 статьи 110 настоящего Кодекса (в редакции Федеральных законов от 30 ноября 2011 г. N 349-ФЗ и от 28 декабря 2013 г. N 414-ФЗ) распространяются на жилищные кооперативы и жилищно-строительные кооперативы, созданные после дня вступления в силу названного Федерального закона

1. 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.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 31 января 2016 г. N 7-ФЗ статья 110 настоящего Кодекса дополнена частью 1.1](#)

1.1. Настоящим Кодексом определяется правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в том числе особенности их гражданско-правового положения ([пункт 4 статьи 49 Гражданского кодекса Российской Федерации](#)).

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 30 ноября 2011 г. N 349-ФЗ часть 2 статьи 110 настоящего Кодекса изложена в новой редакции](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

ГАРАНТ:

Положения части 2 статьи 110 настоящего Кодекса (в редакции Федеральных законов от 30 ноября 2011 г. N 349-ФЗ и от 28 декабря 2013 г. N 414-ФЗ), устанавливающие, что жилищный кооператив и жилищно-строительный кооператив в соответствии с [законодательством](#) о градостроительной деятельности выступают в качестве застройщика, [применяются](#) к жилищным кооперативам и жилищно-строительным кооперативам при получении ими разрешения на строительство после дня вступления в силу Федерального закона от 30 ноября 2011 г. N 349-ФЗ

2. 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.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 236-ФЗ в часть 3 статьи 110 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

3. 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. Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено [Федеральным законом](#) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.

4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также - жилищные кооперативы) являются [потребительскими кооперативами](#).

5. Действие положений настоящей главы не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с [федеральными законами](#) о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами.

Информация об изменениях:

[Часть 6 изменена с 13 декабря 2019 г. - Федеральный закон от 2 декабря 2019 г. N 390-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

6. В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации жилищного кооператива органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом и уведомление о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Информация об изменениях:

[Статья 110 дополнена частью 6.1 с 13 декабря 2019 г. - Федеральный закон от 2 декабря 2019 г. N 390-ФЗ](#)

6.1. В случае заключения жилищным кооперативом договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня заключения указанного договора представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении указанного договора в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Информация об изменениях:

[Статья 110 дополнена частью 6.2 с 13 декабря 2019 г. - Федеральный закон от 2 декабря 2019 г.](#)

N 390-ФЗ

6.2. В случае прекращения или расторжения договора управления многоквартирным домом, заключенного между жилищным кооперативом и управляющей организацией, жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня прекращения или расторжения указанного договора представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении договора управления многоквартирным домом с другой управляющей организацией или уведомление о начале осуществления жилищным кооперативом деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Информация об изменениях:

Статья 110 дополнена частью 7 с 11 июля 2018 г. - [Федеральный закон от 31 декабря 2017 г. N 485-ФЗ](#)

7. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия этого решения жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 111 ЖК РФ

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 30 ноября 2011 г. N 349-ФЗ часть 1 статьи 111 настоящего Кодекса изложена в новой редакции](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

ГАРАНТ:

Требования части 1 статьи 111 настоящего Кодекса (в редакции [Федерального закона](#) от 30 ноября 2011 г. N 349-ФЗ) [распространяются](#) на жилищные кооперативы и жилищно-строительные кооперативы, созданные после дня [вступления в силу](#) названного Федерального закона

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.

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

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 112 ЖК РФ

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.

Статья 113. Устав жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 113 ЖК РФ

1. В уставе жилищного кооператива должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ статья 113 настоящего Кодекса дополнена частью 1.1

1.1. В уставе жилищного кооператива может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в жилищном кооперативе, с учетом функций указанных систем.

2. Устав жилищного кооператива может содержать другие не противоречащие настоящему Кодексу, другим федеральным законам положения.

Статья 114. Государственная регистрация жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 114 ЖК РФ

Государственная регистрация жилищного кооператива осуществляется в соответствии с [законодательством](#) о государственной регистрации юридических лиц.

Статья 115. Органы управления жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 115 ЖК РФ

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

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 116 ЖК РФ

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.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ настоящий Кодекс дополнен статьей 116.1](#)

Статья 116.1. Требования к должностным лицам жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 116.1 ЖК РФ

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

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 117 ЖК РФ

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 236-ФЗ в часть 1 статьи 117 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

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.

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.

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ статья 117 настоящего Кодекса дополнена частью 5

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.

Статья 118. Правление жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 118 ЖК РФ

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

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 119 ЖК РФ

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

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 120 ЖК РФ

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

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 121 ЖК РФ

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

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 122 ЖК РФ

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

Статья 123. Ликвидация жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 123 ЖК РФ

Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены [гражданским законодательством](#).

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 236-ФЗ глава 11 настоящего Кодекса дополнена статьей 123.1](#)

Статья 123.1. Особенности организации и деятельности жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 123.1 ЖК РФ

Информация об изменениях:

[Часть 1 изменена с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

ГАРАНТ:

Обязанность жилищно-строительных кооперативов по размещению информации,

предусмотренной частью 1 статьи 123.1 настоящего Кодекса, в единой информационной системе жилищного строительства **возникает** с 25 сентября 2019 г.

1. Жилищно-строительный кооператив, осуществляющий за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома, обязан размещать в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной **Федеральным законом** от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - единая информационная система жилищного строительства), устав кооператива, а также следующие документы и информацию:

- 1) количество членов жилищно-строительного кооператива;
- 2) разрешение на строительство многоквартирного дома, в строительстве которого своими средствами участвуют члены жилищно-строительного кооператива;
- 3) права жилищно-строительного кооператива на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка (в случае, если жилищно-строительный кооператив не является собственником земельного участка), кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, сведения об элементах благоустройства;
- 4) местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;
- 5) количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией, а также изменение указанной информации в случае внесения в проектную документацию соответствующих изменений;
- 6) предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома.

Информация об изменениях:

*Часть 2 изменена с 25 декабря 2018 г. - **Федеральный закон** от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ*

См. предыдущую редакцию

ГАРАНТ:

Обязанность жилищно-строительных кооперативов, предусмотренная частью 2 статьи 123.1 настоящего Кодекса, в части предоставления документов для ознакомления с использованием единой информационной системы жилищного строительства **возникает** с 25 сентября 2019 г.

2. Жилищно-строительный кооператив по требованию члена этого кооператива обязан предоставить для ознакомления, в том числе с использованием единой информационной системы жилищного строительства:

- 1) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- 2) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- 3) документы, подтверждающие права жилищно-строительного кооператива на земельный участок;
- 4) протоколы общих собраний членов жилищно-строительного кооператива, заседаний его правления и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;
- 5) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов жилищно-строительного кооператива или копии таких доверенностей;
- 6) заключения ревизионной комиссии (ревизора) жилищно-строительного кооператива;
- 7) иные документы, предусмотренные настоящим Кодексом, уставом жилищно-строительного кооператива, его внутренними документами, решениями общего собрания

членов этого кооператива.

Информация об изменениях:

Часть 3 изменена с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

ГАРАНТ:

Обязанность жилищно-строительных кооперативов, предусмотренная частью 3 статьи 123.1 настоящего Кодекса, в части ведения реестра своих членов в единой информационной системе жилищного строительства **возникает** с 25 сентября 2019 г.

3. Жилищно-строительный кооператив обязан вести, в том числе в единой информационной системе жилищного строительства, реестр своих членов, содержащий следующие сведения:

1) фамилия, имя и (при наличии) отчество члена жилищно-строительного кооператива или в случае, если членом жилищно-строительного кооператива является юридическое лицо, наименование юридического лица;

2) определение в соответствии с проектной документацией конкретного жилого помещения, право собственности на которое приобретает член жилищно-строительного кооператива в случае выплаты паевого взноса полностью;

3) размер вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена жилищно-строительного кооператива.

4. Решение общего собрания членов жилищно-строительного кооператива по вопросу внесения изменений в проектную документацию считается принятым при условии, если за него проголосовало более трех четвертей членов жилищно-строительного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

Информация об изменениях:

Часть 5 изменена с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

5. Осуществляющий в соответствии с **законодательством** об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома (далее в настоящей главе - контролирующий орган), получает сведения, содержащиеся в реестре членов жилищно-строительного кооператива, а также иную информацию, предусмотренную настоящей статьей, из единой информационной системы жилищного строительства.

Информация об изменениях:

Наименование изменено с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 123.2. Государственное регулирование деятельности жилищно-строительного кооператива

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 123.2 ЖК РФ

1. Утратила силу с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон](#) от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

Часть 2 изменена с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2. Контролирующий орган вправе:

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации, и его территориальных органов документы и информацию о деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома;

1.1) утратил силу с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ](#)

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

Пункт 2 изменен с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от органов местного самоуправления документы и информацию о деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома (в том числе документы, связанные со строительством многоквартирного дома);

Информация об изменениях:

Пункт 2.1 изменен с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2.1) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, выписку из единого государственного реестра юридических лиц (сведения, содержащиеся в ней), документы и информацию о деятельности жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома;

Информация об изменениях:

Пункт 2.2 изменен с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2.2) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, документы и информацию, установленные [пунктом 1 статьи 116.1](#) настоящего Кодекса;

3) утратил силу с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ](#)

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

Пункт 3.1 изменен с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3.1) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от органа регистрации прав документы и информацию о деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома;

3.2) утратил силу с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ](#)

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ часть 2 статьи 123.2 настоящего Кодекса дополнена пунктом 3.3, вступающим в силу с 1 января 2017 г.

3.3) ежеквартально получать от жилищно-строительного кооператива отчетность об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, по [формам](#) и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

4) требовать от органов управления жилищно-строительного кооператива устранения выявленных нарушений;

5) рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями жилищно-строительным кооперативом требований [части 3 статьи 110](#) настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и [статьи 123.1](#) настоящего Кодекса;

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ часть 2 статьи 123.2 настоящего Кодекса дополнена пунктом 5.1, вступающим в силу с 1 января 2017 г.

5.1) принимать меры, необходимые для привлечения жилищно-строительных кооперативов (их должностных лиц) к ответственности, установленной федеральными законами и [законодательством](#) Российской Федерации об административных правонарушениях;

6) обращаться в суд с заявлением в защиту предусмотренных настоящей главой прав и законных интересов членов жилищно-строительного кооператива, которые своими средствами участвуют в строительстве многоквартирного дома, в случае нарушения таких прав и интересов;

7) направлять в жилищно-строительный кооператив обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений требований [части 3 статьи 110](#) настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и [статьи 123.1](#) настоящего Кодекса и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

8) принимать меры, необходимые для привлечения жилищно-строительного кооператива, его должностных лиц к ответственности, установленной настоящей главой и [законодательством](#) Российской Федерации об административных правонарушениях;

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ часть 2 статьи 123.2 настоящего Кодекса дополнена пунктом 9.1, вступающим в силу с 1 января 2017 г.

9) направлять в правоохранительные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений;

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ часть 2 статьи 123.2 настоящего Кодекса дополнена пунктом 10, вступающим в силу с 1 января 2017 г.

10) осуществлять иные предусмотренные федеральными законами полномочия.

3. Утратила силу с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон](#) от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

4. Утратила силу с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон](#) от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ

Информация об изменениях:

См. предыдущую редакцию

5. Утратила силу с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон](#) от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ

Информация об изменениях:

См. предыдущую редакцию

6. Утратила силу с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон](#) от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ

Информация об изменениях:

См. предыдущую редакцию

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ статья 123.2 настоящего Кодекса дополнена частью 7, вступающей в силу с 1 января 2017 г.

7. Контролирующий орган при осуществлении контроля размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информацию о проведенных проверках деятельности жилищно-строительного кооператива, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о привлечении к административной ответственности за нарушение требований настоящего Кодекса и иных требований, установленных законодательством.

Информация об изменениях:

Глава 11 дополнена частью 123.3 с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон](#) от 11 июня 2021 г. N 170-ФЗ

Статья 123.3. Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома

1. Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, осуществляется контролирующим органом. По окончании строительства многоквартирного дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию в отношении жилищно-строительных кооперативов осуществляется государственный жилищный надзор в порядке, предусмотренном [статьей 20](#) настоящего Кодекса.

2. Предметом регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, является соблюдение жилищно-строительным кооперативом обязательных требований, установленных [частью 3 статьи 110](#) настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и [статьей 123.1](#) настоящего Кодекса.

3. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

4. Организация и осуществление регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, регулируются [Федеральным законом](#) от 31 июля 2020 года N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации".

5. Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, осуществляется в соответствии с положением, утверждаемым высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

6. В случае неисполнения жилищно-строительным кооперативом в установленный

контролирующим органом срок предписания об устранении выявленных нарушений, а также в случае, если эти нарушения создают реальную угрозу правам и законным интересам членов жилищно-строительного кооператива, контролирующий орган вправе вынести предписание о приостановлении деятельности жилищно-строительного кооператива по привлечению новых членов кооператива до устранения жилищно-строительным кооперативом соответствующих нарушений. Контролирующий орган в случае неисполнения его предписаний жилищно-строительным кооперативом вправе обратиться в суд с требованием о ликвидации этого кооператива.

Глава 12. Правовое положение членов жилищных кооперативов

Статья 124. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 124 ЖК РФ

1. 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.

2. Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива.

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

Статья 125. Право на пай члена жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 125 ЖК РФ

1. Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива.

2. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

Статья 126. Временные жильцы в жилом помещении в доме жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 126 ЖК РФ

Член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам в порядке и на условиях, которые предусмотрены [статьей 80](#) настоящего Кодекса.

Статья 127. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 127 ЖК РФ

1. 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.

2. Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке.

Статья 128. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 128 ЖК РФ

1. 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.

2. Жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе 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.

3. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам, предусмотренным [статьями 76 - 79](#) настоящего Кодекса.

Статья 129. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 129 ЖК РФ

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

2. На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие [главы 6](#) настоящего Кодекса.

Статья 130. Прекращение членства в жилищном кооперативе

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 130 ЖК РФ

1. Членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

- 1) выхода члена кооператива;
- 2) исключения члена кооператива;
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
- 4) ликвидации жилищного кооператива;
- 5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

2. Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

3. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Кодексом или уставом жилищного кооператива.

4. В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).

Статья 131. Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 131 ЖК РФ

1. В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть

пая.

2. Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива.

3. Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если граждане, указанные в [частях 1 и 2](#) настоящей статьи, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

4. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных в [частях 1 - 3](#) настоящей статьи, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива.

Статья 132. Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 132 ЖК РФ

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива.

Статья 133. Выселение бывшего члена жилищного кооператива

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 133 ЖК РФ

1. Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по основаниям, указанным в [части 3 статьи 130](#) настоящего Кодекса, 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.

2. В случае отказа освободить жилое помещение указанные в [части 1](#) настоящей статьи граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Статья 134. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 134 ЖК РФ

В случае сноса дома по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные [статьями 32 и 86](#) настоящего Кодекса соответственно для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших пая.