**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**

**«УПРАВЛЯЮЧА КОМАПАНІЯ «КИЇВБУД»**

(ЄРДПОУ 39224771)

04208, м. Київ, проспект Правди, 102-А, тел. (044) 364 7622

*Для відома*

Інвесторів ЖК «Синьоозерний»

Керівництву ТОВ «УК «Київбуд» стало відомо про наміри деяких інвесторів, щодо можливого заснування житлово-будівельного кооперативу (надалі – ЖБК), в зв’язку з цим хочемо висвітлити деяку інформацію, яку Ви зможете без будь-яких зусиль перевірити та проконсультувавшись з спеціалістами у вказаних галузях зробити для себе необхідні висновки.

**Житлово-будівельний кооператив** — [юридична особа](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B0_%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%B0), утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі об'єднання їх майнових пайових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і наступної його (їх) експлуатації. Житлово-будівельний кооператив є некомерційною організацією, метою якої є задоволення потреб його членів у житлі.

Порядок створення та повноваження житлово-будівельного кооперативу регулюються:

* [Житловим кодексом України](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D1%97_%D0%A0%D0%A1%D0%A0) ( Житловий кодекс Української РСР);
* Постановою Ради Міністрів УРСР «Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу» № 186 від 30 квітня 1985 р.,
* Постановою Ради міністрів УРСР і Укрпрофради «Про затвердження Правил обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу» № 228 від 5 червня 1985 р.,
* Постановою КМУ «Про дальший розвиток житлово-будівельної (житлової) кооперації» № 593 від 20 жовтня 1992 р.
* іншими нормативними актами в частині, що не суперечить чинному законодавству.

Кооперативи діють на підставі статутів, прийнятих відповідно до Примірного статуту ЖБК.

***Хто може бути членом ЖБК.***

Окрім, того відповідно до Постанови Ради Міністрів УРСР [Про затвердження **Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу**](http://zakon.rada.gov.ua/go/186-85-%D0%BF) від 30.04.1985 № 186 зазначено, що:

* До членів житлово-будівельного кооперативів приймаються особи   
  віком до 30 років ( п. 7 ч. 2 );
* До членів кооперативу приймаються громадяни, які постійно   
  проживають у даному населеному пункті і перебувають на обліку   
  бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу.

Незалежно від проживання у даному населеному пункті до членів   
кооперативу приймаються громадяни, які в установленому порядку   
перебувають у цьому населеному пункті на обліку бажаючий вступити   
до кооперативу (п. 8 );

Проаналізуйте чи Ви відповідаєте Вимогам члена ЖБК відповідно до Примірного статуту та Житлового кодексу УРСР…

**Проблемні питання, які виникнуть при створення та функціонуванні ЖБК.**

Вважаю за необхідне повідомити Вас про Лист Міністерства юстиції України «Щодо інвестування в об’єкти житлового будівництва: Мінюст роз’яснює деякі проблемні питання» № 438-0-2-09-19 від 14.07.2009.

Із листа: «Для того, щоб створити ЖБК, необхідно отримати згоду всіх інвесторів, які в подальшому виступатимуть засновниками ЖБК.

Якщо один з інвесторів об’єкта будівництва на етапі вступу відмовиться, то не зможе зникнути забудовник ( ТОВ «УК «Київбуд»), тому що у нього залишаться зобов’язання перед вказаним інвестором. В цьому випадку здійснити передачу об’єкта ЖК «Синьоозерний» від забудовника до ЖБК стає не можливим». ( абзац 3, 4 Листа)

На скільки нам відомо, то *значна група інвесторів не підтримує вказані зміни, щодо передачі ЖК «Синьоозерний» від забудовника до ЖБК*, розуміючи негативні наслідки, складнощі при створенні, значному затягуванні будівництва ЖК «Синьоозерний» в разі створення ЖБК.

При створенні ЖБК виникнуть проблеми, щодо необхідності виготовлення нової дозвільної документації на об’єкт будівництва та інженерні мережі, що потягне за собою значні матеріальні витрати.

Крім того, як показує практика, в Україні виборні органи, тобто голова правління ЖБК, члени правління, члени ревізійної комісії зможуть використовувати Ваші кошти з метою особистого збагачення не враховуючи реальних інтересів інвесторів (членів ЖБК), тому в такому випадку інвестора є не захищеними.

Негативні результати створення ЖБК можна прослідкувати на будівництвах житлових комплексів «Дар», «Флагман», «Родинний затишок» та інші, де на даний час «заморожене» будівництво, відбувається повторний продаж квартир, охорона на об’єктах відсутня наслідком чого є привласнення та викрадення майна. З даного приводу систематичні скарги надходять до КМДА та інших органів державної влади та місцевого самоврядування, які в свою чергу не можуть вжити належних заходів.

Після створення ЖБК одною ініціативною групою, паралельно можуть створюватись і інші ЖБК, іншими ініціативними групами, які також будуть висувати свої вимоги, що призведе до занедбання будівництва.

**Нормативно-правове регулювання та виключено коло осіб, які можуть бути членом ЖБК.**

Законодавство України у сфері регулювання кооперативних організацій дуже вузьке і узагальнююче, що дозволяє зробити висновок про фактичну відсутність нормативного регулювання державою сфери кооперації. Основним законом у цій галузі є Закон України «Про кооперацію», прийнятий у 2003 р. Його положення базуються на прийнятому 1988 р. ще в СРСР Законі «Про кооперацію в СРСР», практичне застосування якого неможливе у зв’язку із його «застарілістю». Окремі положення про кооперативи містяться в Житловому кодексі УРСР, Цивільному кодексі України, а оподаткування регулюється Податковим кодексом України.

Залучені грошові кошти інвесторів спрямовуються в житлово-будівельний кооператив, який відповідає перед своїми членами лише тим майном, яке вони самі ж і вклали.

Процедуру ліквідації кооперативу регулює ст. 29 Закону «Про кооперацію». Ліквідація можлива в тому числі і в разі визнання його банкрутом. Відкриття справи про банкрутство господарським судом можливе за наявності заборгованості понад 300 мінімальних заробітних плат. Така заборгованість може утворитися як на стадії будівництва, так і після вступу членів кооперативу у право володіння нерухомістю.

Відповідно до ст. 13 Закону «Про кооперацію» в разі ліквідації кооперативу припиняється й членство в ньому, тобто у разі прийняття судового чи іншого рішення про ліквідацію член кооперативу втрачає право на квартиру.

В судовій практиці існує велика кількість справ про визнання банкрутом житлово-будівельних кооперативів за заявами як самих ЖБК, так і кредиторів за заборгованістю, що виникла за надання електроенергії, водопостачання, тощо. Як, наприклад, у справі №43/59 за заявою ПАТ «Київенерго» до ЖБК «Мечта 3» про визнання банкрутом.

Крім того, як свідчить судова практика, ліквідація ЖБК можлива також за ініціативою прокуратури, як, наприклад, у справі № 826/6541/13-а, яка розглядалась у серпні 2013 р. Окружним адміністративним судом м. Києва за позовом заступника прокурора м. Києва в інтересах держави в особі Печерської районної в м. Києві державної адміністрації до Обслуговуючого кооперативу житлового кооперативу «Містобудівник» про припинення юридичної особи, та у справі №826/6554/13-а, що розглядалась Окружним адміністративним судом м. Києва у червні 2013 р., за позовом того самого заступника прокурора м. Києва в інтересах держави в особі Печерської районної в м. Києві державної адміністрації до Обслуговуючого кооперативу житлового кооперативу «Приладобудівник» про припинення юридичної особи.

Предметом вказаних справ є визнання недійсними записів про державну реєстрацію обслуговуючих кооперативів житлових кооперативів та припинення юридичних осіб у зв’язку з ліквідацією, не пов’язаною з банкрутством.

Відповідно до винесених Окружним адміністративним судом м. Києва постанов позовні вимоги Прокуратури м. Києва задоволено в повному обсязі, а саме записи про державну реєстрацію та державна реєстрація обслуговуючих кооперативів житлових кооперативів визнані недійсними, а юридичні особи припинені у зв’язку із ліквідацією, не пов’язаною з банкрутством.

*При винесені вказаних постанов суд мотивував свої рішення, виходячи з наступного.*

Частина 1 ст. 6 Закону «Про кооперацію» встановлює, що кооператив є первинною ланкою системи кооперації і створюється внаслідок об’єднання фізичних та/або юридичних осіб на основі членства для спільної господарської та іншої діяльності з метою поліпшення свого економічного стану.

Статтею 133 Житлового кодексу УРСР встановлено, що громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, мають право вступити до житлово-будівельного кооперативу і одержати в ньому квартиру.

Відповідно до ч. 1 ст. 134 ЖК УРСР на облік бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу беруться громадяни, які постійно проживають у даному населеному пункті і потребують поліпшення житлових умов.

Потребуючими поліпшення житлових умов визнаються громадяни, які мають право бути взятими на облік для одержання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду, а також громадяни, забезпечені жилою площею нижче за рівень, що визначається уповноваженими органами. (ч. 2 ст. 134 ЖК).

Порядок обліку громадян, які бажають вступити до ЖБК, встановлюється законодавством Союзу РСР і УРСР (ч. 5 ст. 134 Кодексу).  
Громадяни, які перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу, вносяться до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов (ч. 7 ст. 134 ЖК).

Судом встановлено, що члени (засновники) станом на день створення і державної реєстрації ЖБК на квартирному обліку не перебували, а отже, не потребували поліпшення житлових умов, що підтверджується листами районних у м. Києві державних адміністрацій. З огляду на наведене, суд дійшов висновку, що члени (засновники) ЖБК не відповідають вищезазначеним вимогам ЖК УРСР, а отже, не мали права створювати та здійснювати державну реєстрацію ЖБК.

Водночас схема інвестування за участю кооперативу практично виводить взаємини Забудовника та Інвестора з області законодавства в область договірних взаємин. При цьому права Інвестора фактично не захищені. У разі невиконання Забудовником своїх зобов’язань на стадії будівництва, а пізніше ЖБК – на стадії обслуговування, судовий захист прав інвестора, а пізніше члена кооперативу практично неможливий.

Як випливає з положень ст. 19 Закону «Про кооперацію», кооператив є власником будівель, споруд, грошових та майнових внесків його членів, виготовленої продукції, доходів, отриманих від її реалізації та провадження іншої передбаченої статутом діяльності, а також іншого майна, придбаного на підставах, не заборонених законом. ***Це вказує на те, що нерухомість, що споруджуються за рахунок коштів ЖБК, буде власністю кооперативу***.

Таким чином, після закінчення будівництва і здачі об’єкта в експлуатацію, житлово-будівельний кооператив є власником будинку. Інвестори є тільки власниками своїх квартир. Отже, на стадії, що передує передачі квартир Інвестору, ЖБК має повне право розпоряджатися усім будинком, включаючи квартири, на законній підставі, аж до передачі в заставу. Однак і після передачі квартир ЖБК продовжує розпоряджатися будівлею, фактично як конструкцією. У зв’язку з чим в забезпечення зобов’язань кооперативу за кредитним договором в іпотеку банку можуть бути передані як об’єкт незавершеного будівництва будинку, так і майнові права на будинок, в якому знаходиться квартира члена кооперативу. Лише після оформлення права власності на квартиру член кооперативу більше не відповідає за зобов’язаннями кооперативу своїм паєм.

Ще однією перешкодою є збори членів кооперативу, які відбуваються за ініціативою голови правління або самого правління. Таким чином, проведення обов’язкових щорічних або позапланових зборів може бути заблоковане керівництвом кооперативу. У зв’язку з цим може бути утруднена перевірка фінансового стану кооперативу, а саме цільове використання грошових коштів членів кооперативу, які вносяться на оплату електрики, опалення, каналізацію і воду. Тому вибори голови кооперативу є одним з ключових елементів управління кооперативу та зниження ризику втрати права власності.

**Проблеми оподаткування ЖБК.**

Що стосується оподаткування ЖБК, то Податковий кодекс України (надалі - ПКУ) визначається, що ЖБК реєструється як неприбуткова організація відповідно до п. 157.8 ст. 157 цього Кодексу. Отримання пайового внеску кооперативом від члена або асоційованого члена податком на прибуток не обкладаються.

Проте існують і негативні аспекти питання оподаткування ЖБК, передбачені ст. 97 Кодексу «Погашення грошових зобов’язань або податкового боргу в разі ліквідації платника податків, не пов’язаної з банкрутством». Так, в п./п. 97.4.5. п. 97.4 ПКУ зазначено, що особами, відповідальними за погашення грошових зобов’язань чи податкового боргу платника податків, щодо кооперативів, кредитних спілок або інших колективних господарств ***є їх члени (пайовики) солідарно.* *У даному випадку ПКУ вказує на те, що в разі виникнення заборгованості чи податкового боргу кооперативу всі члени кооперативу відповідають за неї спільно. При цьому слово «солідарно» дозволяє зробити припущення, що вони відповідають не тільки правом власності на квартиру, а й іншим особистим майном члена кооперативу.***

**Шляхи вирішення проблемних аспектів.**

Ми усвідомлюємо всю відповідальність, яка на нас покладена та хочемо по при всі негаразди закінчити будівництво будинку. В цьому нам можете допомогти саме Ви, а саме:

* належним чинному виконувати договірні зобов’язання, щодо виплати розстрочок;
* здійснити доплати за додаткові метри, що значно пришвидшить процес будівництва в тому числі підключенню зовнішніх інженерних мереж (вода, тепло, каналізація). Для цього у банку відкрито спеціальний рахунок, про контроль за яким була домовленість на зборах інвесторів;
* сприяти зняттю арешту з земельної ділянки, а саме, спільно з нашими юристами та адвокатами підготовлювати клопотання до органів судової влади, так як основною проблемою на даний час є вказаний арешт;
* вести конструктивний діалог з ТОВ «УК «Київбуд» та подавати доцільні ініціативи, які будуть взяті до уваги;

По суті чим для Вас є привабливий ЖБК… тим що посадові особи пообіцяли Вам посприяти у знятті арешту з земельної ділянки. Більше ні яких переваг для Вас не має, а навіть існують вищезазначені передумови які ускладнять Ваше становище.

Шановні інвестори, хочемо наголосити, що вказана інформація для Вас подана не з метою викривлення якихось норм закону чи висвітлення ТОВ «УК «Київбуд» в гарному світлі, а являється фактами, виписками з законодавчих актів та судовою практикою, яку Ви можете перевірити самі. В зв’язку з цим, ми конкретизуємо в даному листі інформаційні джерела.

***З повагою, керівництво ТОВ «УК «Київбуд»***

«13» червня 2017 року