

## **Особенности создания и функционирования жилищно-строительных кооперативов**

### **Features of the establishment and functioning housing co-operatives**

**Адамов Н.А.,**

доктор экономических наук, профессор,  
заведующий кафедрой финансового менеджмента и налогового консалтинга  
Российского университета кооперации

**Adamov N.A.,**

Doctor of Economics, Professor,  
head of the department of financial management and tax consulting Russian  
University of Cooperation

**Аннотация.** Статья посвящена особенностям создания и управления жилищно-строительными кооперативами. В частности, раскрыта специфика бухгалтерского учета, налогообложения и управления финансами жилищно-строительных кооперативов.

**Abstract.** The article is devoted to the creation and management features of housing co-operatives . In particular, the disclosed specifics of accounting, taxation and financial management of housing cooperatives.

**Ключевые слова:** менеджмент ЖСК; финансы ЖСК; бухгалтерский учет ЖСК; налогообложение ЖСК; правовое регулирование ЖСК.

**Keywords:** management of НВС, НВС Finance, Accounting НВС, НВС taxation, legal regulation of НВС.

#### *Правовой статус жилищно-строительного кооператива*

Одним из способов решения жилищного вопроса для граждан Российской Федерации является вступление их в жилищно-строительные кооперативы. Жилищно-строительным кооперативом является одним из видов потребительских кооперативов (п. 4 ст. 110 ЖК РФ). К потребительским кооперативам относятся добровольные объединения граждан и юридических лиц на основе их членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников путем объединения его членами имущественных паевых взносов (п. 1 ст. 116 ГК РФ).

Целью создания жилищно-строительного кооператива является возведение (или реконструкция) и последующее содержание многоквартирного жилого дома в интересах его членов. ЖСК, как и другие потребительские кооперативы, является некоммерческой организацией (ст. 116 ГК РФ) и не

ведут предпринимательской деятельности. Осуществление предпринимательской деятельности с целью извлечения прибыли может осуществляться жилищно-строительным кооперативом лишь только для получения дополнительных средств для строительства (либо содержания) многоквартирного жилого дома и интересах членов ЖСК (п. 3 ст. 50 ГК РФ).

### *Организация ЖСК*

Организовать жилищно-строительный кооператив для возведения и последующего содержания многоквартирного жилого дома имеют право не менее пяти граждан и (или) организаций (п. 1 ст. 112 ЖК РФ). Максимальное количество учредителей (а впоследствии — членов ЖСК) не может превышать числа жилых помещений в будущем доме. Решение собрания учредителей об организации жилищно-строительного кооператива и об утверждении его устава считается принятым, если за него проголосовали все учредители (п. 4 ст. 112 ЖК РФ).

Устав жилищно-строительного кооператива должен содержать следующую информацию (ст. 113 ЖК РФ):

- наименование кооператива;
- место его нахождения;
- предмет и цели деятельности;
- порядок вступления в члены кооператива;
- порядок выхода из кооператива и выдачи паевого взноса и иных выплат;
- размер вступительных и паевых взносов;
- состав и порядок внесения вступительных и паевых взносов;
- ответственность за нарушение обязательств по внесению паевых взносов;
- состав и компетенция органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива;
- порядок принятия решений органами управления и контроля ЖСК, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;
- порядок покрытия членами кооператива понесенных им убытков;
- порядок реорганизации и ликвидации кооператива
- другие, не противоречащие действующему законодательству, положения.

Регистрация жилищно-строительного кооператива производится в общеустановленном для юридических лиц порядке. Он установлен Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». На дату внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) о регистрации жилищно-строительного кооператива его учредители становятся его первыми членами. В дальнейшем ЖСК имеет право принимать в свои ряды

новых участников. Количество их, как было сказано выше, не может превышать количества жилых помещений в строящемся доме.

Прием новых членов жилищно-строительного кооператива производится на основании поданных заявлений (п. 1 ст.121 ЖК РФ). Заявление о приеме в течение месяца должно быть рассмотрено правлением ЖСК и утверждено решением общего собрания (конференции) членов жилищно-строительного кооператива (п. 2 ст. 121 ЖК РФ). Подавший заявление гражданин (юридическое лицо) признается членом жилищно-строительного кооператива после утверждения решения о приеме собранием (конференцией) и с момента уплаты вступительного взноса (там же).

### *Источники финансирования деятельности жилищно-строительного кооператива*

Финансирование возведения жилого дома в первую очередь производится за счет собственных средств жилищно-строительного кооператива. Собственные средства ЖСК складываются из паевых взносов (паенакоплений), а также членских и вступительных взносов. Членские (ежемесячные) и вступительные (разовые) взносы в порядке, предусмотренным уставом жилищно-строительного кооператива, направляются, как правило, на покрытие расходов, связанных с текущей деятельностью кооператива. Паевые взносы (паенакопления) идут на финансирование строительства жилого дома, что и является основной целью создания ЖСК.

Кроме того, если это предусмотрено уставом кооператива, решением общего собрания членов ЖСК, в ряде случаев могут обязать внести дополнительные разовые взносы. Как в регистрах бухгалтерского учета, так и для целей налогообложения все виды взносов не признаются доходом ЖСК (подп. 1 п. 2 ст. 251 НК РФ). Не включаются поступившие взносы также и в базу по налогу на добавленную стоимость (если ЖСК признается плательщиком НДС) (подп. 1 п. 2 ст.146 НК РФ). Кроме того, в рамках целевых программ, направленных на содействие жилищному строительству муниципальные (региональные) власти, либо организации, работники которых являются членами ЖСК, могут субсидировать строительство жилого дома в интересах членов кооператива. Такие средства (субсидии) признаются целевыми поступлениями на ведение уставной деятельности некоммерческих организаций (п. 2 ст. 251 НК РФ) и не являются доходом кооператива.

При временном недостатке имеющихся в наличии денежных средств ЖСК имеет право привлечь заемные (кредитные) средства. Проценты за пользование кредитом (подп. 2 п. 1 ст. 265 НК РФ) признаются внереализационными расходами кооператива. По нашему мнению, источником их погашения должны являться не затраты по строительству дома (паевые взносы членов ЖСК), а расходы по управлению и содержанию кооператива (ежемесячные членские либо дополнительные взносы).

### *Процесс возведения жилого дома*

Жилищно-строительный кооператив (п. 3 ст. 110 ЖК РФ) признается застройщиком и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство (либо реконструкцию) многоквартирного жилого дома в соответствии с выданным ему разрешением на строительство. Затраты на возведение жилого дома для кооператива, как и для любого застройщика многоквартирного жилого дома, будут складываться, в частности, из:

— затрат на приобретение или аренду земельного участка, на котором будет возводиться дом;

— затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

— затрат на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

— затрат на возведение дома в соответствии с проектной документацией;

— затрат по внесению платы за подключение (технологическое присоединение) дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

— иных затрат, непосредственно связанных со строительством и введением в эксплуатацию построенного дома.

#### *Приобретение (поступление) земельного участка*

Земельный участок, на котором будет возводиться дом, может быть приобретен кооперативом в собственность (у муниципальных властей, организаций, граждан), арендован (у муниципальных властей, организаций) либо получен по договору безвозмездного срочного пользования от Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (п. 6.4 ст. 3 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»).

При этом следует обратить внимание, что получение участка от Фонда РЖС по договору безвозмездного срочного пользования возможно только жилищно-строительным кооперативом, созданным в целях обеспечения жильем граждан, указанных в п. 4 ст. 16.5 упомянутого Закона № 161-ФЗ. Перечень отдельных категорий граждан, имеющих право быть принятыми в члены такого ЖСК, утвержден постановлением Правительства РФ от 09.02.2012 № 108. Безвозмездный срочный договор заключается на время строительства кооперативного дома. После окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию земельный участок под домом может быть безвозмездно передан в собственность кооператива или граждан, являющихся его членами.

#### *Налог на добавленную стоимость*

Реализация земельного участка не облагается налогом на добавленную стоимость (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ). Следовательно, при приобретении в

собственность земельного участка жилищно-строительный кооператив не будет уплачивать его продавцу в составе выручки этот налог.

### *Налог на имущество*

Приобретенный земельный участок не признается объектом налогообложения по налогу на имущество (подп. 1 п. 4 ст. 374 НК РФ).

### *Земельный налог*

После оформления в установленном порядке прав на земельный участок (что должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним — ЕГРП), жилищно-строительный кооператив в ряде случаев может быть признан плательщиком земельного налога по этому участку. Плательщиками налога являются организации, или физические лица, владеющие земельными участками по праву собственности, праву постоянного (бессрочного) пользования или праву пожизненного наследуемого владения (п. 1 ст. 388 НК РФ).

Лица, у которых земельные участки находятся на праве безвозмездного срочного пользования либо переданы им по договору аренды, плательщиками земельного налога не признаются. Таким образом, жилищно-строительный кооператив будет уплачивать земельный налог, если он приобретает участок под застройку в собственность.

Налогооблагаемой базой для исчисления налога определяется, исходя из кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января текущего года (налогового периода) (п. 1 ст. 391 НК РФ). При постановке участка на кадастровый учет в течение года его кадастровая стоимость определяется на дату постановки на учет. Налоговая ставка по земельному участку, предоставленному для жилищного строительства, не может превышать 0,3% (подп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ). При этом органы местного самоуправления своими нормативно-правовыми актами могут установить более низкую ставку налога (п. 2 ст. 394 НК РФ).

Если земельный участок приобретен жилищно-строительным кооперативом в течение года, то налог платится, исходя из количества полных месяцев в текущем году. Если при этом участок приобретен (точнее зарегистрировано право собственности на него) по 15 число месяца включительно, то данный месяц принимается за полный. Если право собственности зарегистрировано 16 числа или позже, то данный месяц при расчете суммы налога не учитывается (п. 7 ст. 396 НК РФ).

Если отчетным периодом для начисления и уплаты налога признается квартал, то в срок, установленный нормативно-правовым актом муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок (довольно часто это 30 число месяца, следующего за истекшим кварталом), необходимо будет уплатить авансовый платеж по земельному налогу. Сумма его рассчитывается, как одна четвертая соответствующей

налоговой ставки процентной доли кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января текущего года (п. 6 ст. 396 НК РФ).

Однако при этом нужно учесть особенности начисления земельного налога при приобретении земельного участка под строительство жилого дома. В первые три года, начиная с даты регистрации права собственности на приобретенный земельный участок застройщик (в рассматриваемой ситуации — жилищно-строительный кооператив) обязан будет исчислять земельный по соответствующей налоговой ставке (0,3% или меньше) с коэффициентом 2 (п. 15 ст. 396 НК РФ).

Если строительство объекта будет продолжаться менее этого срока (окончанием его считается дата государственной регистрации права собственности на построенный дом), то сумма налога за весь фактический период строительства подлежит пересчету с коэффициентом 1, а возникшая разница (как излишне уплаченный налог) подлежит возврату ЖСК.

Если строительство дома будет продолжаться более трех лет, то начиная с 37 месяца и вплоть до регистрации права собственности на него, земельный налог будет начисляться с коэффициентом 4. Затраты по начислению земельного налога признаются прочими расходами ЖСК (подп.1 п. 1 ст. 264 НК РФ). Таким образом, по нашему мнению, источником начисления земельного налога можно считать не затраты по возведению дома (паевые взносы членов ЖСК), а расходы по управлению и содержанию кооператива (ежемесячные членские взносы).

#### *Затраты на строительство дома*

Жилищно-строительный кооператив, являющийся добровольным объединением граждан и юридических лиц, а также некоммерческой организацией, вероятнее всего не будет иметь возможностей для самостоятельного строительства жилого дома. Поэтому на практике, чаще всего, ЖСК заключает договор с техническим заказчиком, на которого и возлагаются все обязанности по заключению договоров (по поручению и за счет кооператива) со всеми участниками процесса возведения дома — проектировщиками, подрядчиками, поставщиками материалов.

Главная задача ЖСК на этом этапе — обеспечить финансирование строительства за счет паевых взносов участников, заемных (кредитных) средств, либо целевых субсидий. После завершения строительства, получения (на имя ЖСК) разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, кооператив получает возможность принять к учету построенный жилой дом. Его стоимость будет складываться из фактических затрат на возведение (перечень которых приведен выше) и вознаграждения, подлежащего уплате техническому заказчику согласно условиям заключенного между последним и ЖСК.

При этом следует принять во внимание, что передача квартир (и нежилых помещений) в собственность членов кооператива не признается их реализацией, то есть не включается в состав операций, облагаемых налогом на

добавленную стоимость. Следовательно, сумма налога на добавленную стоимость, предъявленная к оплате подрядчиком и другими участниками строительства, подлежит включению в затраты по возведению дома (п. 2 ст. 170 НК РФ).

#### *Регистрация права собственности на построенный дом*

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилищно-строительный кооператив имеет право зарегистрировать право собственности на построенную недвижимость. Порядок государственной регистрации возникновения права собственности на созданные объекты недвижимости установлен ст. 25 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Методическими рекомендациями о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества, утвержденными приказом Росрегистрации от 08.06.2007 № 113.

При этом следует обратить внимание, что жилищно-строительный кооператив регистрирует право собственности не на построенный дом, как на единый, отдельно стоящий объект недвижимости, а на жилые (квартиры) и нежилые помещения, входящие в состав этого дома. То есть регистрируется право собственности не на один, а на множество объектов, количество которых будет равно количеству квартир и других помещений, подлежащих впоследствии передаче в собственность членам ЖСК.

За регистрацию права собственности на каждый из объектов недвижимости ЖСК должен будет заплатить государственную пошлину, размер которой в настоящее время равен 15 000 руб. (подп. 2 п. 1 ст. 333.33 НК РФ). Затраты на ее уплату, равно как и другие, возникающие в процессе регистрации права собственности на квартиры в построенном доме (на нотариальное заверение, в случае необходимости, ряда документов и прочие подобные расходы), по нашему мнению, подлежат включению в стоимость квартир. То есть осуществляться они должны за счет паевых взносов членов ЖСК. После регистрации права собственности на квартиры в возведенном доме на имя жилищно-строительного кооператива его участники имеют право перевести это право уже на себя.

#### *Заселение жильцов и оформление права собственности*

После завершения строительства дома, что может быть подтверждено получением разрешения на ввод в эксплуатацию, члены жилищно-строительного кооператива имеют право заселиться в свои квартиры. Однако при этом следует иметь в виду, что само по себе наличие разрешения на ввод еще не означает автоматически, что квартиры в доме пригодны к заселению.

Следует отметить, что разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости (п. 1 ст. 55 ГСК РФ) представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта

градостроительному плану земельного участка, а также проектной документации. Однако разработанная проектная документация (состав ее утвержден постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию») может учитывать далеко не все требования к выстроенному дому, и входящим в него квартирам и нежилым помещениям.

Так, например, при финансировании строительства не за счет бюджетных средств, то необходимость и объем разработки ряда разделов определяются заказчиком (в данной ситуации — застройщиком, то есть жилищно-строительным кооперативом) и указываются в задании на проектирование. По нашему мнению, пригодность квартир к передаче их членам кооператива (по аналогии с передачей квартир участникам долевого строительства) должна определяться на основании внутренних документов ЖСК — уставом кооператива или решением общего собрания.

И только после того, как дом будет признан пригодным к заселению, члены кооператива на основании приемо-передаточных актов примут свои квартиры. Член жилищно-строительного кооператива, полностью внесший свой пай, приобретает право собственности на соответствующее жилое или нежилое помещение (п. 4 ст. 218 ГК РФ, п. 1 ст. 129 ЖК РФ).

Таким образом, право собственности на помещение у члена ЖСК возникает в силу закона, а не возмездной сделки между кооперативом и пайщиком. Следовательно, для кооператива передача права собственности на квартиру, по нашему мнению, не должна признаваться ее реализацией.

Минфин России также согласен с нашими выводами и указывает, что регистрация права собственности на квартиру для члена ЖСК носит не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер (письмо от 07.10.2008 № 03-05-05-03/43). За регистрацию права собственности член кооператива (подп. 22. п. 1 ст. 333.33 НК РФ) должен будет уплатить государственную пошлину, размер которой в настоящее время для физического лица составляет 1000 руб. Если квартира переходит в собственность к юридическому лицу, то сумма пошлины составит 15 000 руб.

Основным документом, на основании которого член кооператива будет оформлять право собственности на квартиру, является справка о полной выплате паевого взноса. Но, как говорилось выше, право собственности оформляется на квартиру, находящуюся в возведенном доме. Таким образом, по нашему мнению, до получения ЖСК разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости (построенного дома) пайщик, хотя и полностью выплативший взнос, не имеет возможности оформить (зарегистрировать) собственность на причитающееся ему помещение (жилое или нежилое). В ЕГРП сведения о построенном доме, как отдельно стоящем объекте недвижимости с учетом находящихся в нем квартир и нежилых помещений еще не внесены. Следовательно, и внести запись об изменении собственника (с ЖСК на члена кооператива) также не представляется возможным.

После приобретения права собственности на квартиру член ЖСК имеет право на получение имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц в сумме выплаченных паевых накоплений, не превышающих 2 000 000 руб. (подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ). Для этого необходимо будет представить в налоговую инспекцию по месту жительства акт приема-передачи квартиры и справку и полной выплате пая (Письмо УФНС России по г. Москве от 17.09.2012 № 20-14/087093@).

### **Литература:**

1. Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 № 188-ФЗ с последующими изменениями.
2. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 № 51-ФЗ с последующими изменениями.
3. Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 08.08.2001 № 129-ФЗ.
4. Налоговый кодекс РФ Часть II от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
5. Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» от 24.07.2008 № 161-ФЗ.
6. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ.
7. Методические рекомендации о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества, утвержденными приказом Росрегистрации от 08.06.2007 № 113.
8. Постановление Правительства РФ «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» от 16.02.2008 № 87.
9. Письмо Минфина России от 07.10.2008 № 03-05-05-03/43.
10. Письмо УФНС России по г. Москве от 17.09.2012 № 20-14/087093.
11. Н. А. Адамов, Е. О. Мельцас. Финансовое управление бизнес-процессами при угрозе банкротства: Монография. Ин-т исслед. товародвижения и конъюнктуры оптового рынка (ОАО "ИТКОР"). Москва, 2012.
12. Чижова Л.П., Адамов Н.А. Финансовые источники инвестиционно-строительной деятельности инвестора (застройщика) // Российский экономический интернет-журнал. 2012. № 3. С. 308-316.
13. Иконникова И., Адамов Н. Особенности логистизации хозяйственной деятельности отечественных бизнес-структур в условиях риска // РИСК: Ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. 2012. № 3. С. 26.
14. Адамов Н.А., Тилов А.А. Бюджетирование в коммерческой организации. – СПб.: Питер, 2006 г.
15. Адамов Н.А., Кислова Ю.Е. Правовое регулирование инвестиционной деятельности // Бухучет в строительных организациях. 2012. № 8. С. 35-37.