

УДК 349.444

UDC 349.444

12.00.00 Юридические науки

Legal sciences

**ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАЩИТЫ ПРАВ ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ**

**PARTICULAR ISSUES OF LEGAL REGULATION OF HOUSING CO-OPERATIVES MEMBERS RIGHTS**

Масленникова Людмила Владимировна  
к.ю.н., доцент

Maslennikova Ludmila Vladimirovna  
Cand.Leg.Sci., associate professor

Морозова Алина Сергеевна  
студент  
*Кубанский государственный аграрный университет, Краснодар, Россия*

Morozova Alina Sergeyevna  
student  
*Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia*

Авторами анализируется вопрос о правовых проблемах защиты прав членов жилищно-строительного кооператива. Рассматривается история развития данного института в Российской Федерации и его современное состояние. Представляет интерес исторический анализ данного правового института, а так же некоторые вопросы защиты прав членов жилищно-строительных кооперативов на протяжении всей истории их существования в нашей стране. Авторами делается вывод о необходимости совершенствования действующего законодательства о жилищно-строительных кооперативах. В частности, авторами предлагается внесение изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации и иные федеральные законы, регулирующие отношения защиты прав членов жилищно-строительных кооперативов. В статье предусматривается изменение ряда положений действующего законодательства, которые позволят более качественно подойти к защите прав членов жилищно-строительных кооперативов, а так же их правового регулирования их положения в целом. Так же, в рамках настоящего исследования, авторами обозначаются некоторые, встречающиеся на практике, правовые проблемы, возникающие у членов жилищно-строительного кооператива при защите своих прав. Проводится анализ правоприменительной практики различных судов Российской Федерации. По итогам рассмотрения практических проблем предложены как теоретические, так и практические пути их решения в целях недопущения нарушения прав членов жилищно-строительных кооперативов

The authors analyze the question of the legal problems of protection of the rights of members of housing co-operative. The article shows the history of the development of this institution in the Russian Federation and its status. Of interest is the historical analysis of the legal institution, as well as the issue of protecting the rights of members of housing co-operatives throughout the history of their existence in our country. The author concludes that there is a need to improve existing legislation on housing co-operatives. In particular, the authors propose amendments to the Housing Code of the Russian Federation and other federal laws governing these legal relationships. The article provides the change of certain provisions of existing legislation that would allow better quality approach to the protection of the rights of members of housing co-operatives, as well as their regulation in general. As well, the authors indicated some legal problems that occur in practice arising from members of housing co-operative in their defense. The analysis of the legal practice of various courts of the Russian Federation has been carried out. Following consideration of the practical problems has been offered for both theoretical and practical ways to address them in order to prevent violations of the rights of members of housing co-operatives in the future

Ключевые слова: ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ, ЗАЩИТА ПРАВ, ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Keywords: HOUSING CO-OPERATIVE, PROTECTION OF RIGHTS, CONTRACT EQUITY

Изменение законодательства о жилищно-строительных кооперативах происходило в зависимости от изменений политической и экономической ситуации в России. Жилищно-строительные кооперативы (далее – ЖСК, кооператив) как организационно-правовая форма юридического лица действуют в нашей стране десятки лет.

Юридические лица в организационно-правовой форме жилищно-строительных кооперативов осуществляют свою деятельность с 20-х годов двадцатого столетия, когда кооперативную собственность стали выделять в качестве самостоятельной формы, что было закреплено в Постановлении Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров от 19 августа 1924 года «О Жилищной кооперации» (далее - Постановление от 19.08.1924 г.) [1]. Согласно ст. 1 указанного Постановления от 19.08.1924 г., гражданам Союза Советских Социалистических Республик (далее - СССР) предоставлялось право добровольно объединяться в жилищные кооперативные товарищества. В тот период времени необходимо было помочь гражданам страны преодолеть жилищный кризис, удовлетворить потребность в жилых помещениях, реализуя свое право на жилище как одно из важнейших социально-экономических прав. Наличие жилого помещения позволяет удовлетворить одну из важнейших потребностей человека – потребность в жилище, которая возникает с момента его рождения, сохраняется на всем протяжении его жизни, имея постоянный характер [2].

В соответствии со ст. 2 Постановления от 19.08.1924 г. в ст. 2 была предусмотрена возможность создания трех видов жилищных кооперативных товариществ граждан: жилищно-арендных кооперативных товариществ, рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ и общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ. Последние пользовались в отношении возведенных ими новых, восстановленных разрушенных или достроенных незаконченных

жилых строений правом застройки по соответствующему договору. Средства общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ образовывались из вступительных взносов и паев, ежемесячных взносов членов товарищества на содержание домовладения товарищества, поступлений от арендной платы за сдаваемые нежилые помещения и иных поступлений.

Членами общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ на тот момент могли быть все граждане, достигшие 18-летнего возраста и не лишенные в судебном порядке гражданских имущественных прав. Они имели право постоянно пользования жилым помещением, площадь которого зависела от количества принадлежащих им паев, а так же участвовали в управлении делами товарищества на равных правах. Число членов не могло быть менее десяти, о чем говорилось в ст.5 Постановления от 19.08.1924. Их права и обязанности закреплялись в уставе. Члены жилищного товарищества участвовали в управлении делами товарищества на равных правах, независимо от количества принадлежащих им паев. Кроме того, они имели право постоянного пользования жилым помещением, площадь которого зависела от количества принадлежащих им паев. Права членов общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ ограничивались в случаях сдачи в наем жилых помещений лицам, не являющимся членами жилищно-строительных кооперативных товариществ, если на это не было согласия правления; права таких членов были защищены и в случаях их выхода из состава жилищно-строительного кооперативного товарищества, посредством возврата внесенной за пай суммы, за вычетом части понесенных расходов. Ответственность общегражданского жилищно-строительного кооперативного товарищества по его обязательствам ограничивалась имуществом, принадлежащим ему как юридическому лицу.

По мнению Е.С. Шоминой «долгое время кооперативы объединяли горожан, располагавших свободными средствами для решения своих жилищных проблем, в первую очередь элиту – городскую интеллигенцию» [3], это говорит о том, что значительная часть населения не могла в тот период участвовать в такого рода отношениях.

Защита прав членов жилищно-строительных кооперативных товариществ гарантировалась тем, что общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества не вправе были отчуждать и закладывать частным лицам возведенные строения или право застройки на возводимые, восстановленные или достроенные ими строения, как указывалось в ст. 30 Постановления от 19.08.1924 г.

Позже, было принято Постановление Совета Народных Комиссаров РСФСР от 15.11.1927 «О мероприятиях по жилищному хозяйству в городских поселениях» (далее - Постановление от 15.11.1927 г.) [4], в котором говорилось об обеспечении в 1927 - 1928 годах увеличения удельного веса жилищной кооперации в строительстве и увеличении доли кооперации в государственных кредитах на сооружение жилищ в соответствии с ростом ее паевых средств. Жилищно-строительные кооперативы получали долгосрочные строительные ссуды (до 60 лет) в размере 80 - 90 процентов, а иногда даже выше 90 процентов стоимости домов. Благодаря этому члены таких кооперативов получали квартиры за счет государства в бессрочное и безвозвратное пользование при незначительном вложении собственных средств.

Анализируя Постановление от 15.11.1927 г., можно отметить, что с каждым годом число пайщиков жилищно-строительной кооперации росло, при этом жилплощадью обеспечивались не все. Жилищная кооперация на этом этапе не выполняла свою задачу: обеспечение в значительной мере потребности граждан в жилье. В отношении вопросов защиты прав членов подобных кооперативов существенных изменений не произошло. Поэтому

спустя 10 лет было принято новое Постановление Центрального Исполнительного Комитета СССР №112, Совета Народных Комиссаров СССР № 1843 от 17.10.1937 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» (далее - Постановление от 17.10.1937 г.) [5], в результате чего различные виды союзов жилищно-строительных кооперативных товариществ были упразднены и реорганизованы в жилищно-строительные кооперативы. Защита прав членов жилищно-строительного кооператива на данном этапе гарантировалась ст. 4 Постановления от 17.10.1937, в том случае, если в течение 6 месяцев с момента издания указанного Постановления жилищно-строительные кооперативы погашали полученную от государства ссуду, построенные дома оставались в их распоряжении, а пайщики сохраняли занимаемую ими жилую площадь на началах арендного договора. Кроме того, в соответствии со ст. 8 Постановления от 17.10.1937 строительство домов жилищно-строительного кооператива теперь могло осуществляться лишь за счет их собственных средств, так как государственным учреждениям и предприятиям запрещалось финансировать жилищно-строительные кооперативы. Защищались права членов кооператива и в случаях ликвидации жилищно-строительных кооперативов, тогда паевой взнос должен был быть возвращен пайщику в строго установленные сроки. На наш взгляд, защита прав членов жилищно-строительных кооперативов осуществлялась в недостаточном объеме, так как жилищно-строительные кооперативы перестали финансироваться государством, их члены рисковали вложенными средствами, а также тем, что в случае невыплаты государственной ссуды кооперативом либо недостаточности средств, необходимых для окончания строительства жилого дома, могли остаться без жилья.

Следующим этапом развития законодательства о ЖКК явилось принятие Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 1 июня

1962 года «Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве», (далее - Постановление от 01.06.1962 г.) [6], которым была предусмотрена плановая необходимость кооперативного строительства. Строительство жилых домов жилищно-строительными кооперативами должно было осуществляться за счет государственных капитальных вложений по действующим на тот момент типовым проектам и в установленные сроки, при этом, кооперативу необходимо было внести в банк собственные средства в размере не менее 40 процентов стоимости дома, после чего ему предоставлялся государственный кредит. Кредит необходимо было погашать в установленные сроки, которые фактически соответствовали срокам окончания строительства. В соответствии со ст. 4 Постановления от 01.06.1962 г., члены жилищно-строительных кооперативов должны были вносить денежные средства на строительство домов, исходя из указанной сметной стоимости, причем поступившие в доход бюджета от действующих жилищно-строительных кооперативов суммы, составляющие разницу между оптовыми и розничными ценами на строительные материалы, возврату не подлежали. Кроме того, в соответствии со ст. 8 Постановления от 01.06.1962 г., члены кооперативов должны были вносить денежные средства на изготовление технической документации, необходимой для строительства жилых домов. Следует обратить внимание на тот факт, что государством в годовых планах предусматривалось выделение для строительства жилых домов жилищно-строительных кооперативов материалов и оборудования по нормам и ценам, установленным для государственного жилищного строительства, а также включались в государственный план подрядные строительномонтажные работы по строительству жилых домов жилищно-строительных кооперативов. Таким образом, поощрялось строительство жилых домов жилищно-строительными кооперативами, однако, защита прав членов ЖСК данным Постановлением не была четко урегулирована.

Жилищный кодекс РСФСР 1983 г. (далее - ЖК РСФСР) [7], закрепил порядок организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов. На том этапе регулирования правового положения членов ЖСК и ЖСК, контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, за эксплуатацией и ремонтом принадлежащих им домов осуществляли Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов. ЖК РСФСР были урегулированы права членов жилищно-строительных кооперативов, путем установления контроля за деятельностью ЖСК Исполнительными комитетами Советов народных депутатов, а так же, посредством активизации защиты в судебном порядке нарушенных прав членов ЖСК. Был так же в законодательном порядке утвержден примерный устав жилищно-строительного кооператива. Жилищно-строительные кооперативы осуществляли эксплуатацию и ремонт принадлежащих им жилых домов на началах самокупаемости. В соответствии со статьей 113 ЖК РСФСР, членом кооператива мог стать любой нуждающийся в улучшении жилищных условий, достигший 18 лет и вставший на соответствующий учет по месту жительства; лицу, принятому в члены жилищно-строительного кооператива, предоставлялась отдельная квартира, состоящая из одной или нескольких комнат, в соответствии с количеством членов семьи, суммой его паевого взноса и предельным размером жилой площади. В ст. 118 ЖК РСФСР было закреплено, что заселение квартир в доме жилищно-строительного кооператива производилось по ордерам, отказ в выдаче ордера мог быть обжалован в судебном порядке, что гарантировало защиту прав членов ЖСК на данном этапе.

ЖК РСФСР и уставом кооператива определялись права и обязанности члена жилищно-строительного кооператива, а также членов его семьи, условия пользования и основания прекращения пользования жилыми помещениями определялись основаниями защиты их прав. К

правам членов ЖСК относилось, в частности, право сдать внаем с согласия правления кооператива часть занимаемого им жилого помещения, а при временном выезде всей семьи - все жилое помещение, согласно ст. 121 ЖК РСФСР. Защита жилищных прав членов ЖСК осуществлялась при проведении капитального ремонта, который не мог быть произведен без выселения проживающих в этих домах граждан в другие жилые помещения. Также примером защиты прав членов ЖСК, может служить требование закона о предоставлении за счет государственных средств равноценного жилого дома кооперативу при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В ЖК РСФСР были закреплены и случаи ограничения прав членов жилищно-строительных кооперативов. Так например, в ст. 124 ЖК РСФСР было указано, что член жилищно-строительного кооператива при исключении из кооператива подлежал выселению в судебном порядке из дома кооператива со всеми проживающими с ним лицами без предоставления другой жилой площади, за исключением случаев, если хотя бы одно из этих лиц вступало в члены кооператива. При этом решение общего собрания об исключении из членов кооператива могло быть обжаловано в судебном порядке. К случаям ограничения прав относились и регулируемые в судебном порядке случаи раздела жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива между членом кооператива и его супругом в случае расторжения брака между ними, при этом каждому из них выделялось изолированное помещение в занимаемой ими квартире, что было отражено в ст. 120 ЖК РСФСР.

Анализируя действующее законодательство, считаем необходимым обозначить некоторые, встречающиеся на практике, правовые проблемы, возникающие у членов жилищно-строительного кооператива при защите их прав.

С 21 октября 1994 года вступила в силу часть 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) [8], закрепившая возможность приобретения квартиры в доме жилищно-строительного кооператива в частную собственность, а также то, что кооператив по решению своих членов может быть преобразован в товарищество собственников недвижимости, (п. 3 ст. 123<sup>2</sup> ГК РФ; как правило после перехода квартир в собственность к членам ЖСК).

В последнее время достаточно сильно возрос интерес к жилищно-строительным кооперативам. Действующий Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) [9], с учетом положений ГК РФ, весьма подробно урегулировал в разделе V отношения, связанные с организацией и деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также упорядочил нормативно-правовое регулирование прав, основания их защиты, обязанности членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов. В соответствии с ч. 1 ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом ЖК РФ признает добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Жилищно-строительный кооператив является некоммерческой организацией и подлежит государственной регистрации, которая проводится по месту его нахождения.

В соответствии со ст. 115 ЖК РФ, органами управления в жилищных и жилищно-строительных кооперативах являются: общее собрание членов кооператива, конференция, если число участников общего собрания более 50 и это предусмотрено уставом кооператива, правление и председатель правления кооператива. Так, при самостоятельном осуществлении функции заказчика, правление от имени жилищно-строительного кооператива заключает договор подряда на капитальное строительство со

специализированной строительной организацией. По мнению П.В. Крашенинникова, «возможность рассматривать любые вопросы, связанные с деятельностью кооператива, не дает право высшему органу (как, впрочем, и другим) вмешиваться в осуществление членами кооператива своих гражданских прав по пользованию квартирой» [10]. Действительно, пределы влияния, а также участия правления жилищно-строительного кооператива не должны распространяться на право пользования квартирой членами ЖСК, это нарушало бы принципы и порядок защиты их прав.

Действия жилищно-строительного кооператива регулируются уставом – единственным учредительным документом кооператива, который обязателен не только для всех членов кооператива, но и для самого кооператива как юридического лица. По мнению Крашенинникова П.В. «устав жилищно-строительного кооператива служит юридической основой, обеспечивающей участие кооператива в гражданских, административных, земельных и других правоотношениях».

В соответствии со статьей 124 ЖК РФ, главной обязанностью граждан при вступлении в члены жилищно-строительного кооператива, является внесение вступительного взноса, размер которого регулируется уставом ЖСК, а также паевого взноса, в соответствии с размером которого, им предоставляется жилое помещение на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Именно невыполнение обязанностей по внесению паевых взносов может повлечь препятствия к защите предусмотренных прав члена ЖСК. Все члены ЖСК несут солидарную ответственность по обязательствам кооператива только в пределах неоплаченной части паевого взноса, юридических гарантий у них в данном случае нет.

К основным правам членов ЖСК можно отнести право на участие в общем собрании, право на предоставление жилого помещения в кооперативном доме, право на пай, право на вселение временных жильцов,

право на сдачу жилого помещения в наем, право собственности на предоставленное жилое помещение с момента полной выплаты паевого взноса. Следует согласиться с мнением А.В. Кудашкина о том, что «члену кооператива до полной уплаты пая принадлежит лишь право владения и пользования занимаемым жилым помещением, а также в определенных пределах право распоряжения этим помещением» [11]. Полагаем целесообразным уделить особое внимание перечню прав и обязанностей членов ЖСК и более детально отразить в ЖК РФ не только права членов ЖСК, но и их обязанность и ответственность.

Право на пай является одним из основных имущественных прав члена жилищного кооператива и его защита является важной целью, особенно при рассмотрении спора о паевых взносах в судах. До полной оплаты паевого взноса жилое помещение принадлежит жилищно-строительному кооперативу на праве собственности. Паевой взнос (обычно денежный), должен соответствовать стоимости покупаемого, приобретаемого жилого помещения, получаемого членом. ЖК РФ не устанавливает императивного требования о размере и порядке внесения паевого взноса (единовременно, в рассрочку, по частям в любом размере, в какой период или срок). Все это как правило отражается в уставе кооператива. Представляется, что порядок, сроки и размер взносов следует отразить в соответствующей главе ЖК РФ, это позволит уменьшить количество злоупотреблений учредителями кооператива и усилить контроль за их деятельностью.

Представляется, что возможно пришло время по новому оценить вопрос о собственности на жилое помещение в отношении членов ЖСК, которые по уважительным и объективным причинам не смогли в полном объеме выплатить своевременно паевой взнос. На наш взгляд, было бы справедливым признать право общей долевой собственности на квартиру члена кооператива и непосредственно ЖСК как юридического лица, если

суммы выплаченного пайщиком паевого взноса хватает на выкуп хотя бы одной изолированной комнаты и соответствующей части общего имущества, находящегося в квартире и многоквартирном доме ЖСК. При этом, в уставе ЖСК следовало бы закрепить положение о том, что по решению общего собрания можно предоставить рассрочку по оплате пая данному члену ЖСК на строго определенный срок.

На практике часто возникают проблемы защиты прав членов ЖСК и при исключении их из жилищно-строительного кооператива. Прекращение членства в кооперативе может быть в случаях выхода либо исключения членов ЖСК; ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива; ликвидации непосредственно жилищного кооператива; смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива. В соответствии со ст. 130 ЖК РФ член кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК РФ или уставом жилищного кооператива. После прекращения пользования данным помещением бывшему члену жилищно-строительного кооператива должен быть возвращен внесенный им паевой взнос, в срок не более двух месяцев со дня исключения, условия возвращения должны регулироваться уставом кооператива, то есть тем самым предусмотрена защита прав членов ЖСК.

Споры вызывает вопрос о том, какие суммы вступительного взноса, паевого взноса, постоянно уплачиваемых иных взносов, должен выплачивать кооператив при добровольном выходе из него участника, так как нередко это становится предметом судебного рассмотрения.

Так при обращении гражданина Ф.М.В. в суд с требованием возврата всех средств, внесенных им в жилищно-строительный кооператив, ему было отказано в удовлетворении иска в полном объеме. Апелляционным Определением Санкт-Петербургского суда от 23 октября 2012 года №

33/13691/2012, по нашему мнению справедливо было установлено, что возврату подлежит только паевой взнос, а вступительный возврату не подлежит [12].

Рассматривая вопросы защиты прав членов ЖСК, нельзя не обратить внимание на нормы ЖК РФ, позволяющие осуществить защиту прав членов ЖСК при сносе дома кооператива. В данном случае указанным членам ЖСК должны быть предоставлены другие благоустроенные жилые помещения, согласно ст. 134 ЖК РФ.

Множество споров, касающихся защиты прав членов ЖСК возникает при уклонении кооператива от предоставления жилого помещения, либо невыполнения условий данного предоставления. Данные дела рассматриваются в каждом субъекте РФ, однако единая судебная практика, дающая соответствующую правовую оценку по этой проблеме отсутствует.

Так, Д. (истец) вступил в члены ЖСК «Строим вместе» (ответчик) с целью получения возможности приобретения однокомнатной квартиры. При вступлении в члены кооператива между истцом и ответчиком был заключен гражданско-правовой договор о порядке уплаты членами кооператива паевых и иных платежей и предоставления жилых помещений и иных объектов недвижимости путем вступления в кооператив. На момент обращения с иском в суд паевой взнос в кооператив истцом был внесен полностью, однако получить причитающуюся квартиру ему в течение длительного срока не удавалось. При рассмотрении дела суд пришел к следующим выводам: срок передачи истцу недвижимости обуславливается не только моментом внесения им паевого взноса, но и моментом возникновения у истца права собственности на такой объект недвижимости (то есть непосредственно после окончания постройки данного объекта недвижимости). При таких обстоятельствах, иск был не удовлетворен, так как по мнению суда, правовые основания для

расторжения договора в связи с существенными нарушениями его условий отсутствуют, поскольку многоквартирный жилой дом по указанному выше адресу не был построен, а квартира, которая являлась предметом договора как объект недвижимости, не была создан [13]. Таким образом, мы можем сделать вывод, что член жилищного кооператива, даже выплатив всю сумму взноса может не получить предусмотренное договором жилое помещение, а также фактически не может требовать приобретаемого жилого помещения до момента сдачи дома в эксплуатацию. В ЖК РФ необходимо предусмотреть дополнительные имущественные гарантии в виде компенсационных выплат членам ЖСК и ответственность виновных лиц, в случае, если дом своевременно не вводится в эксплуатацию по вине руководства ЖСК или застройщика, например выплату неустойки виновными лицами.

Кроме того, члены жилищно-строительных кооперативов не застрахованы от тех случаев, когда правление принимает решение о взимании дополнительных платежей, об увеличении цены за приобретаемый объект недвижимого имущества или изменяет срок сдачи объекта. Данные обстоятельства, безусловно, делают будущего собственника жилья в ЖСК незащищенным, и это требует повышения ответственности юридических лиц.

На практике застройщик стремится создать ЖСК для следующих целей: во-первых, снижение налогообложения, в связи с тем, что ЖСК является некоммерческой организацией и существует только для осуществления целей, ради которых было создано, и, во-вторых, снижение рисков за неисполнение взятых на себя обязательств. С одной стороны снижение налогообложения выгодно как для застройщика, так и для членов ЖСК, с другой - возникает зависимость лиц, входящих в органы управления от политики застройщика, что в будущем может привести к конфликту интересов членов ЖСК с органами управления ЖСК и

застройщика. В этом случае политика кооператива – действовать строго в соответствии с законом - играет значительную положительную роль.

Если сравнивать правовое положение членов ЖСК и правовое положение лиц, заключивших договор долевого участия с застройщиками, то можно сделать вывод, что участник долевого строительства является более защищенным, чем член жилищно-строительного кооператива, так как в договоре долевого строительства фиксируется не только окончательная стоимость приобретаемой дольщиком квартиры, но и сроки передачи застройщиком объекта долевого строительства, а так же гарантийный срок на объект долевого строительства [14]. Считаем важным добавить в ЖК РФ норму об обязательной необходимости государственной регистрации договоров о приобретении недвижимого имущества в ЖСК по аналогии с регистрацией договоров о долевом участии в строительстве.

Подводя итог вышеизложенному необходимо отметить, что защита прав членов жилищно-строительных кооперативов на современном этапе требует дополнительного урегулирования, так основные права и обязанности членов ЖСК четко не закреплены в ЖК РФ; могут быть неполно закреплены в уставе их кооператива и при нарушении этих прав, их защита может осуществляться хотя и в судебном порядке, но недостаточно успешно.

### Литература

- [1] О Жилищной кооперации: Постановление ЦИК и СНК от 19 августа 1924 г. // СЗ СССР. 1924. № 5. (утратил силу).
- [2] Масленникова Л.В. Право граждан на жилище и конституционные основы его реализации // Проблемы юридической науки и правоприменительной деятельности. Труды КубГАУ. Серия «Право». Вып.15. Краснодар. 2012. С.95-96.
- [3] Шомина Е.С. Жители и дома. - М.: РИЦ «Муниципальная власть», 1999. - 266 с.
- [4] О мероприятиях по жилищному хозяйству в городских поселениях: Постановления СНК РСФСР от 15 ноября 1927 г.// СЗ СССР. 1927. № 118 (утратил силу).
- [5] О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах: Постановления ЦИК СССР №112, СНК СССР № 1843 от 17 октября 1937 г.// СЗ СССР. 1937. № 112 (утратил силу).

- [6] Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве: Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 1 июня 1962 г. // СП СССР. 1962. № 8. (утратил силу).
- [7] Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости РСФСР.-1983.-№26 (утратил силу).
- [8] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г.: Федеральный закон от 21 октября 1994 №51 (принят ГД ФС РФ 21 октября 1994 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32; 2014. № 19.
- [9] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ с изм. и доп. от 21 июля 2014 г. // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I); 2014. № 30.
- [10] Жилищное право под ред. П.В. Крашенинникова. Издание 4-е, четвертое переработанное и дополненное с учетом нового Жилищного кодекса РФ //— М.: «Статут», 2005.-317 с.
- [11] Жилищное право: учебник / А.В. Кудашкин.// -М.: Норма: Инфра — М, 2010.- 432с.
- [12] Апелляционное Определение Санкт-Петербургского городского суда от 23 октября 2012г. №33/13691/2012// Поисковая система Google <<http://domovodstvo.ru/fas2/44257B06005C4ACF44257B0100760AC4.html>>
- [13] Определение Судебной Коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 февраля 2011 г. № 33-4214// Справочная правовая система «Консультант плюс» <<http://www.consultant.ru/>>.
- [14] Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 24 декабря 2004 г. № 214-ФЗ // СЗ РФ. 2004 Ст. 4.

## References

- [1] O Zhilishhnoj kooperacii: Postanovlenie CIK i SNK ot 19 avgusta 1924 g. // SZ SSSR. 1924. № 5. (utratal silu).
- [2] Maslennikova L.V. Pravo grazhdan na zhilishhe i konstitucionnye osnovy ego realizacii // Problemy juridicheskoi nauki i pravoprimeritel'noj dejatel'nosti. Trudy KubGAU. Serija «Pravo». Vyp.15. Krasnodar. 2012. S.95-96.
- [3] Shomina E.S. Zhiteli i doma. - M.: RIC «Municipal'naja vlast'», 1999. - 266 s.
- [4] O meroprijatijah po zhilishhnomu hozjajstvu v gorodskih poselenijah: Postanovlenija SNK RSFSR ot 15 nojabrja 1927 g.// SZ SSSR. 1927. № 118 (utratal silu).
- [5] O sohranении zhilishhnogo fonda i uluchshenii zhilishhnogo hozjajstva v gorodah: Postanovlenija CIK SSSR №112, SNK SSSR № 1843 ot 17 oktjabrja 1937 g.// SZ SSSR. 1937. № 112 (utratal silu).
- [6] Ob individual'nom i kooperativnom zhilishhnom stroitel'stve: Postanovlenie CK KPSS i Soveta Ministrov SSSR ot 1 ijunya 1962 g. // SP SSSR. 1962. № 8. (utratal silu).
- [7] Zhilishhnyj kodeks RSFSR ot 24 ijunya 1983 g. // Vedomosti RSFSR.-1983.-№26 (utratal silu).
- [8] Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaja) ot 30 nojabrja 1994 g.: Federal'nyj zakon ot 21 oktjabrja 1994 №51 (prinjat GD FS RF 21 oktjabrja 1994 g.) // SZ RF. 1994. № 32; 2014. № 19.
- [9] Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29 dekabrja 2004 goda № 188-FZ s izm. i dop. ot 21 ijulja 2014 g. // SZ RF. 2005. № 1 (ch. I); 2014. № 30.
- [10] Zhilishhnoe pravo pod red. P.V. Krashennikova. Izdanie 4-e, chetvertoe pererabotannoe i dopolnennoe s uchetom novogo Zhilishhnogo kodeksa RF //— М.: «Statut», 2005.-317 s.

- [11] Zhilishhnoe pravo: uchebnik / A.V. Kudashkin.// -M.: Norma: Infra — M, 2010.- 432s.
- [12] Apelljacionnoe Opredelenie Sankt-Peterburgskogo gorodskogo suda ot 23 oktjabrja 2012g. №33/13691/2012// Poiskovaja sistema Google  
«<http://domovodstvo.ru/fas2/44257B06005C4ACF44257B0100760AC4.html>»
- [13] Opredelenie Sudebnoj Kollegii po grazhdanskim delam Moskovskogo gorodskogo suda ot 16 fevralja 2011 g. № 33-4214// Spravochnaja pravovaja sistema «Konsul'tant pljus»  
«<http://www.consultant.ru/>».
- [14] Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob#ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii: Federal'nyj zakon ot 24 dekabrja 2004 g. № 214-FZ // SZ RF. 2004 St. 4.