

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САМАРСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ АКАДЕМИКА С. П. КОРОЛЕВА»
(САМАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ)

Е. С. КРЮКОВА

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КООПЕРАТИВЫ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Рекомендовано редакционно-издательским советом федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Самарский национальный исследовательский университет имени академика С. П. Королева» в качестве учебного пособия по основной программе высшего образования по направлению подготовки 04.03.01 Юриспруденция

С А М А Р А
Издательство Самарского университета
2025

УДК 349.444(075)

ББК Х404.2я7

К856

Рецензенты: д-р юрид. наук, проф. А. В. Ю д и н,
канд. юрид. наук, доц. М. К. К о т

Крюкова, Елена Сергеевна

К856 Потребительские кооперативы в жилищной сфере:
учебное пособие / *Е. С. Крюкова*. – Самара: Издательство
Самарского университета, 2025. – 64 с.

ISBN 978-5-7783-2215-5

Данное пособие посвящено исследованию теоретических и практических вопросов, возникающих в процессе создания и деятельности потребительских кооперативов в жилищной сфере. Проведен комплексный анализ законодательства, регулирующего правовое положение кооперативов в жилищной сфере, определена роль кооперативов в удовлетворении жилищных потребностей граждан и управлении многоквартирными домами.

Подготовлено на кафедре гражданского и предпринимательского права Самарского университета.

УДК 349.444(075)

ББК Х404.2я7

ISBN 978-5-7783-2215-5

Самарский университет, 2025

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
Глава 1. Правовое положение кооперативов в жилищной сфере	7
1.1. Понятие и виды потребительских кооперативов в жилищной сфере	7
1.2. Создание, организационная структура и прекращение деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов	14
1.3. Специфика жилищных накопительных кооперативов	20
Глава 2. Права и обязанности членов потребительских кооперативов в жилищной сфере	25
2.1. Условия и порядок вступления в кооператив	25
2.2. Права членов кооператива на жилое помещение	26
2.3. Прекращение членства в кооперативе: основания и последствия	28
Глава 3. Основные направления совершенствования законодательства о жилищной кооперации	34
Заключение	42
Библиографический список	44
Приложение	51

ВВЕДЕНИЕ

Решение проблемы обеспечения граждан жилыми помещениями всегда относилось к числу ключевых при определении стратегических направлений развития Российской Федерации. Институт жилищной кооперации прошел несколько ступеней становления и модернизации в качестве способа удовлетворения жилищных потребностей населения и формы управления жилищным фондом. В доктрине выделяют несколько этапов формирования кооперативного движения (дореволюционный период, эпоха новой экономической политики, довоенное и послевоенное время, фаза возрождения кооперации (1958–1988)) и современный период¹. Каждой из перечисленных стадий свойственны собственное видовое многообразие кооперативов, различия в объеме и соотношении средств и способов государственной поддержки и степени привлечения средств граждан, перечне и ограничениях потенциальных членов юридического лица. В обозначенных рамках складывалась нормативная и материальная база создания подобных организаций. Правовое регулирование указанного сектора экономики в нашей стране осуществлялось с учетом политических целей, стоявших перед государством на определенной исторической ступени. Однако до сих пор можно отметить скупость правовой регламентации на уровне закона, компенсируемую в советское время весьма обширным подзаконным нормативным регулированием и главенствующей ролью государства в решении жилищных проблем населения, но, к сожалению, не получившей такого же подробного вспомогательного нормирования в настоящее время. С учетом отсутствия детального регулирования на сегодняшний день общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее –

¹ Вишневская И.С. Роль жилищных кооперативов в решении жилищной проблемы // Журнал российского права. 2009. № 7. С. 68–75.

ГК РФ) о потребительской кооперации и специальных положений Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), посвященных специализированным кооперативам, явно недостаточно для решения возникающих вопросов, особенно если иметь в виду многогранный функционал, опосредующий два крупных блока компетенций, свойственных деятельности кооперативов в жилищной сфере. Многие действующие положения вызывают трудности в рамках их реализации по причине расхождения с аналогичными нормами, регламентирующими работу иных некоммерческих корпораций в жилищной сфере. Такие разночтения могут привести к нарушениям жилищных прав граждан.

В целом система регулирования базируется на положениях ГК РФ и ЖК РФ. Специальное правовое регулирование сориентировано на конкретные подвиды кооперативных организаций, например, жилищным накопительным кооперативам в силу определенных особенностей посвящен отдельный закон. Выделить следует также нормативный сектор, опосредующий строительство, включая нормы, ориентированные на создание и работу патронажных кооперативов, чья деятельность сопровождается мерами государственной поддержки.

Целями жилищной политики традиционно выступают создание условий для жилищного строительства, закрепление гарантий доступности приобретения жилья, обеспечение надлежащей эксплуатации и сохранности жилищного фонда. На нераскрытый социально-экономический потенциал кооперативов на пути достижения обозначенных задач в жилищной сфере неоднократно обращали внимание многие исследователи².

² См.: Сокол П.В. Новый закон о жилищных накопительных кооперативах // Законодательство и экономика. 2005. № 11. С. 28–40; Тужилова-Орданская Е.М., Гимадрисламова О.Р. Жилищный кооператив как способ приобретения гражданами права на жилое помещение // Законы России: опыт, анализ, практика. 2007. № 4; Дружинина И. Приобретение жилья

В этой связи наиболее надежные и эффективные способы и средства их достижения, в том числе потребительская кооперация, уже показавшие свою состоятельность, должны быть более активно поддержаны государством. В теории справедливо указано на тот факт, что необходимость развития рынка доступного жилья предъявляет все большее количество требований к регуляторам инвестиционно-строительного комплекса в части создания условий для активизации жилищного строительства и расширения возможностей граждан по приобретению жилья³. В свете сказанного потребительские кооперативы могли бы выступить одним из менее затратных способов решения жилищных проблем. Развитие жилищной кооперации может существенно снизить стоимость жилья и увеличить инвестиционную активность населения. Системный подход к регулированию их деятельности позволит также повысить эффективность их работы в сфере управления многоквартирными домами.

посредством вступления в жилищно-строительный кооператив // Жилищное право. 2024. № 5. С. 13–19; Формакидов Д.А. Жилищные, жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы: сравнительно-правовая характеристика и недопустимость смешения понятий // Семейное и жилищное право. 2023. № 4. С. 35–37 и др.

³ Гареев И.Ф. Проблемы реализации социально-экономического потенциала ЖСК в регионе // Российское предпринимательство. 2012. № 23 (221). С. 158–165.

Глава 1. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КООПЕРАТИВОВ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

1. 1. Понятие и виды потребительских кооперативов в жилищной сфере

Кооперативы в жилищной сфере преодолели сложный путь продвижения и развития от командо-административных до рыночных механизмов правового регулирования. Несмотря на то, что отечественная кооперация в целом зародилась еще в дореволюционной России, в жилищной сфере на тот период можно назвать лишь единичные случаи, когда образовывались домостроительные общества, товарищества квартировладельцев, артели и подобные образования, но в основном в целях осуществления самоуправления⁴. Кооперативное движение в России в послереволюционный период прошло несколько этапов своего становления. Период новой экономической политики стал кратковременным расцветом кооперации. Так, кооперативы в жилищной сфере начали активно создаваться в целях решения жилищного вопроса начиная с 1924 г. на базе Постановления ЦИК и СНК СССР «О жилищной кооперации» от 19 августа 1924 г., призванного упорядочить отношения, связанные с организацией и деятельностью таких специализированных институтов. В соответствии с названным актом граждане объединялись в жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТ), жилищно-строительные кооперативные товарищества для рабочих (ЖСКТ) и в общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества (ОЖСКТ). Посредством названных организаций осуществлялось управление жилищным фондом, поскольку коллективу жильцов в аренду передавались домостроения

⁴ Гимадрисламова О.Р. История становления жилищной кооперации в России // Вестник Пермского университета. 2008. Выпуск 2 (2). С. 41–49.

для распределения и эксплуатации жилья. Кроме того, граждане получали возможность вкладывать собственные средства в строительство нового жилья. При этом создание кооперативов сопровождалось весомой поддержкой со стороны государства путем предоставления долгосрочных ссуд, а члены организаций получали квартиры в бессрочное и безвозвратное пользование.

На следующем экономическом этапе советского государства работа кооперативов была подвергнута резкой критике, а сами кооперативные структуры были практически упразднены ввиду их «неэффективности, ненадлежащего выполнения задач по управлению домами, спекуляции и пр.» (Постановление СНК СССР «О порядке ликвидации жилищных кооперативов и их союзов, передачи ими домов, дач, предприятий и имущества и расчета с пайщиками» от 25 ноября 1937 г.). Как следствие, во второй половине 30-х гг. государственная помощь в этом направлении прекратилась, отдельные кооперативы создавались и функционировали только на основании решений Правительства СССР и исключительно за счет собственных средств их участников (Постановление СНК РСФСР от 31 октября 1939 г., утвердившее Примерный Устав ЖСК 1939 г.) Параллельно развивалась система объединения граждан при строительстве домов посредством совместной деятельности отдельных коллективов для приобретения жилья в личную собственность.

В 60-е гг. XX века кооперативное строительство жилья возобновилось, постановлением Совета Министров РСФСР от 24 сентября 1958 г. был разработан и утвержден новый Примерный Устав ЖСК, а в последующем приняты Примерные уставы ЖСК 1962 г. и 1965 г., сориентированные на предоставление возможности участия в кооперативе только нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам и устанавливающие основы организации работы кооператива.

В процессе создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов в 80-е годы принципиально изменился

уровень нормативного регулирования жилищной кооперации. Так, статус корпоратива был регламентирован в рамках ЖК РСФСР 1983 г., соответствующий раздел которого был посвящен главным образом порядку предоставления и режиму пользования жилыми помещениями в кооперативном доме⁵. Наряду с законами в обозначенном секторе правового регулирования постепенно развивалась и подзаконная нормативная база. В частности, особо важное значение имело постановление Совета Министров СССР «О жилищно-строительной кооперации» от 19.08.1982 г., детализирующее порядок организации и деятельности ЖСК и закрепляющее дополнительные льготы для граждан, вступающих в кооператив. На уровне подзаконных актов были регламентированы порядок и размеры формирования паевого фонда, специфика кооперативов на отдельных территориях страны (например, в районах Крайнего Севера) и пр.⁶

Действующий Жилищный кодекс РФ (Раздел V «Жилищные и жилищно-строительные кооперативы») также посвятил несколько глав правовому положению основной части потребительских кооперативов в жилищной сфере и статусу участвующих в них лиц.

Помимо гражданского (общие положения о потребительской кооперации и некоммерческих корпорациях) и жилищного законодательства для отдельных видов кооперативов разработаны специальные законы и подзаконные акты, отражающие их особенности. Например, Федеральный закон от 30.12.2004 № 215 «О жилищных накопительных кооперативах»⁷ и Постановление Правительства

⁵ См.: Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства (Пособие для слушателей народных университетов). М.: Знание, 1983.

⁶ См.: Вахитов К.И. Кооперация. Теория, история, практика: Избранные изречения, факты, материалы, комментарии. М.: Дашков и К. 2004; Макаренко А.П. Теория и история кооперативного движения: учебное пособие. М.: ИКЦ Маркетинг. 2002.

⁷ СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (часть I). Ст. 41.

РФ от 28.01.2006 № 46 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов»⁸ направлены на закрепление условий, порядка создания и функционирования жилищных накопительных кооперативов. Кроме того, обособлены жилищно-строительные кооперативы, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»¹⁰.

Следует упомянуть, что, несмотря на отнесение специализированных кооперативов в жилищной сфере к числу потребительских, а, следовательно, некоммерческих организаций, на них в силу собственных им особенностей, обусловленных сферой функционирования, в силу прямого указания закона не распространяется действие Закона РФ от 19.06.1992 № 3085-1 «О потребительской кооперации» и Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Некоторые исследователи критикуют представленный подход в построении системы правового регулирования институтов жилищной кооперации, предлагая разработать единый системный нормативный акт применительно ко всему видовому многообразию кооперативов в жилищной сфере¹¹.

По своей специфике кооперативы делятся на три вида: жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) и жилищные накопительные кооперативы (ЖНК). Действующим жилищным законодательством предусмотрена возможность создания потребительских кооперативов как гражданами самостоятельно, так и при содействии органов государственной власти и органов местного самоуправления – «патронажные» ко-

⁸ СЗ РФ. 01.05.2006. № 18. Ст. 2001.

¹⁰ СЗ РФ. 28.07.2008. № 30 (часть II). Ст. 3617.

¹¹ Колоколова Е.О. Отдельные проблемы правового статуса жилищных и жилищно-строительных кооперативов // Современное общество и власть. 2015. № 2. С. 64–67.

оперативы. В России такая форма встречается редко, что, по мнению ряда исследователей, вызвано отсутствием в бюджетном законодательстве механизмов финансирования государством строительства патронажных кооперативов для малоимущих и иных указанных в законе граждан, нуждающихся в жилом помещении¹².

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы по своей организационно-правовой форме являются некоммерческими организациями, а именно – потребительскими кооперативами. Это добровольные объединения 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. Таким образом, жилищная кооперация призвана решить две важнейшие задачи в жилищной сфере посредством предлагаемой организационной структуры¹³.

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.

¹² Балановский А.А. Государственный патронаж жилищно-строительных кооперативов // Семейное и жилищное право. 2017. № 5. С. 29–33.

¹³ См.: Броденко С.П. Жилищно-строительные кооперативы. Ростов-на-Дону: Феникс, 2013; Вавулин Д. Государственное регулирование деятельности жилищных накопительных кооперативов // Право и экономика. М.: Юрид. Дом «Юстицинформ», 2006. № 10. С. 29–34; Селиванова Е.С., Тарасова А.Е. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы как форма решения жилищной проблемы в РФ: перспективы развития // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 8 (27). С. 83–87.

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. В законодательстве выделены особенности организации и деятельности жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома, включая информационные обязательства по размещению в системе устава и других документов (количество членов, разрешение на строительство, права жилищно-строительного кооператива на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство; количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома) (ст. 123.1 ЖК РФ).

Жилищно-строительный кооператив по требованию члена этого кооператива обязан предоставить для ознакомления, в том числе с использованием системы:

- 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 ЖК РФ. Жилищно-строительный кооператив обязан вести, в том числе в системе, реестр своих членов.

Кроме того, предусмотрена система контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива посредством проверок, рассмотрения жалоб, выявления нарушений, представления предписаний об их устранении и привлечения к ответственности. 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 ЖК РФ и иных требований, установленных законодательством.

С целью развития жилищного строительства, в том числе посредством оказания поддержки кооперативам, создана специальная федеральная структура Единый институт развития в жилищной сфере, акционерное общество, учрежденное Российской Федерацией в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации об Агентстве ипотечного жилищного кредитования (ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 13 июля 2015 № 225-ФЗ «О со-

действию развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)), призван наряду с иными задачами содействовать развитию патронажной кооперации.

1.2. Создание, организационная структура и прекращение деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов

Требования к организации ЖК и ЖСК закреплены в главе 11 ЖК РФ и включают количественные, возрастные и имущественные показатели. Количество членов ЖК, ЖСК не может быть менее 5 человек, но не должно превышать количества жилых помещений в строящемся или приобретаемом доме. В качестве условий вступления в члены кооператива обозначены:

- достижение 16 летнего возраста;
- внесение имущественного вклада.

В случае, если кооператив организован при содействии органов государственной власти или органов местного самоуправления, преимущественное право на вступление в него имеют малоимущие и иные указанные в законе категории граждан, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Между тем объем и характер такой поддержки законодателем не устанавливаются. Такие кооперативы в теории и практике именуют «патронажными».

Решение об организации кооператива принимается собранием учредителей, которое оформляется протоколом. Важнейшим этапом организации кооператива выступает разработка и утверждение Устава, поскольку практически вся деятельность кооператива регулируется этим единственным учредительным документом, обязательным для всех его членов и кооператива. Ст. 113 ЖК РФ содержит требования к Уставу, в котором 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». Кроме того, согласно положениям раздела 5 ЖК РФ обязательно отразить следующие сведения об органах кооператива и их компетенции: о порядке проведения конференции (ст. 115), порядке созыва общего собрания (ст. 116) и принятия им решений, порядке избрания правления, его количественный состав и срок действия, порядок его деятельности (ст. 118), срок полномочий председателя правления (ст. 119), количественный состав и порядок работы ревизионной комиссии (ст. 120), порядок сдачи внаем жилых помещений (ст. 128).

Как верно подмечено в литературе, Устав кооператива служит юридической основой, обеспечивающей участие кооператива в гражданских, административных, земельных и других правоотношениях¹⁴.

Государственная регистрация жилищного кооператива осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Учитывая, что Федеральный закон «О некоммерческих организациях» от 12.01.1996 № 7-ФЗ не

¹⁴ См.: Крашенинников П.В. Жилищное право. 12-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2020.

распространяется на порядок создания и деятельности специализированных кооперативов в жилищной сфере, последние не проходят несколько этапов создания в отличие от других некоммерческих организаций (решение о регистрации которых принимается Минюстом РФ).

В законе представлена двухзвенная структура управления ЖК и ЖСК: высший орган (общее собрание членов) и исполнительные органы.

Органами управления ЖК, ЖСК являются:

1) общее собрание членов ЖК, ЖСК или конференция, если число членов кооператива более 50 и это предусмотрено уставом кооператива. Конференция предусмотрена в качестве альтернативы собранию, такой орган основан на представительстве, пропорции которого определяются в уставе и могут меняться: от площадки, подъезда и т.п.);

2) правление и председатель правления кооператива. Следует обратить внимание, что в кооперативе обязательно должны быть сформированы как единоличный, так и коллегиальный исполнительные органы.

В качестве органа контроля создается ревизионная комиссия (ревизор). Ревизионная комиссия призвана осуществлять внутренний контроль за управлением и деятельностью корпорации. Перечень органов, предусмотренный в ст. 115 ЖК РФ, является исчерпывающим.

Принимая во внимание социальную направленность и потребительскую составляющую в деятельности кооперативов, статья 116.1. ЖК РФ устанавливает определенные требования к должностным лицам жилищного кооператива. Так, 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 гражданами:

- 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 организации, 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 такого исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем три года.

Отражая вопросы компетенции названных органов юридического лица, ЖК РФ содержит указание на необходимость определения полномочий общего собрания в уставе, не раскрывая их в рамках специальных обобщающих положений. Между тем ряд отдельных статей содержат указание на вопросы, которые относятся к исключительной компетенции общего собрания. Как правило, в качестве таких принципиальных задач выступают: создание, реорганизация, ликвидация кооператива, изменение устава кооператива, прием и исключение членов из состава кооператива,

установление размера взносов, получение кредитов, утверждение сметы, избрание органов и определение их компетенции. Важно отметить, что 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 квартирой¹⁵.

Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более 50 % членов кооператива. Решение считается принятым, если за него проголосовало более половины присутствующих, а по вопросам, указанным в уставе, – более $\frac{3}{4}$ присутствующих. Следует обратить внимание на закрепленный в законе показатель формирования квалифицированного большинства – всегда $\frac{3}{4}$, а не $\frac{2}{3}$, как это обычно предусмотрено для аналогичных корпоративных органов других юридических лиц (ст. 117 ЖК РФ).

К сожалению, ЖК РФ не содержит норм, посвященных условиям и порядку проведения конференции, требований к ее кворуму и правомочности принятия решений, равно как и нормы, устанавливающей обязательность решений такого органа и избрание из его состава руководящих лиц по аналогии с общим собранием. При возникновении соответствующей потребности указанные вопросы определяются Уставом кооператива.

Правление избирается из числа членов ЖК, ЖСК на общем собрании в количестве и на срок, установленный в Уставе. Данное правило отличается от сходных норм о товариществе собственников жилья (ТСЖ), для которого применительно к исполнительному органу в законодательстве закреплен срок его деятельности – 2 года (ст. 147 ЖК РФ).

¹⁵ См.: Крашенинников П.В. 12-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2020.

Председатель правления избирается правлением из своего состава (ст. 118, 119 ЖК РФ). Он осуществляет деятельность на общественных началах или на профессиональной основе, в последнем случае правление заключает с ним трудовой договор.

Правление и председатель осуществляют текущее руководство, заключают различные договоры, связанные с эксплуатацией жилого дома, решают организационные и кадровые вопросы, обеспечивают исполнения решений общего собрания, контролируют внесение взносов, ведут список членов, обеспечивают делопроизводство, рассматривают заявления и жалобы.

Ревизионная комиссия как внутренний контрольный орган избирается на срок не более чем 3 года из числа членов кооператива, не являющихся членами правления и не занимающих иные должности в органах кооператива, она контролирует финансово-хозяйственную деятельность кооператива. Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Согласно ст. 120 ЖК РФ 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.

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

комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом кооператива и другими документами кооператива. Полагаем, после проведения проверок целесообразно наделить ее возможностью обращения в суд в целях привлечения к ответственности председателя правления за причиненные кооперативу и его членам убытки.

Реорганизация и ликвидация ЖК, ЖСК осуществляется по общим правилам гражданского законодательства, однако специально оговорена возможность преобразования кооперативов в ТСЖ. Попутно можно упомянуть, что ранее Вводный закон (закон о введении в действие ЖК РФ) предусматривал правило о необходимости обязательного преобразования ЖК и ЖСК, в которых все члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения в ТСЖ либо ликвидацию, впоследствии указанные требования утратили свою силу.

Нормы о банкротстве не исключают применение данной процедуры к кооперативам в жилищной сфере. Специальных (обособленных) положений законодательство о банкротстве применительно к данной организационно-правовой форме не содержит, все процедуры проходят в общем порядке. При этом на основании того, что ЖСК выступает в роли застройщика, на него распространены выделенные для этих целей статьи.

1.3. Специфика жилищных накопительных кооперативов

Жилищные накопительные кооперативы (ЖНК), с одной стороны, имеют потребительскую составляющую, с другой – выступают сложным финансовым институтом, структурой, привлекающей денежные средства граждан для приобретения жилья¹⁶. Со-

¹⁶ Коршунов П.Н. Юридические гарантии прав членов жилищного накопительного кооператива // Семейное и жилищное право. 2010. № 1. С. 44–46.

здание и деятельность ЖНК регулируется Федеральным законом от 30.12.2004 «О жилищных накопительных кооперативах».

ЖНК представляет собой потребительский кооператив, создаваемый в целях удовлетворения жилищных потребностей граждан путем объединения членами кооператива паевых взносов. Участниками таких организаций в отличие от иных кооперативов в жилищной сфере могут быть только физические лица. Базовое отличие ЖНК проявляется в специфических формах участия в деятельности кооператива (способах и алгоритме внесения и накопления ресурсов для приобретения жилья). Объекты жилищного фонда приобретаются кооперативом для своих членов в основном за счет собственных, а не заемных средств участников кооператива. Как следствие, невозможно одновременное предоставление жилых помещений всем членам кооператива, что обычно свойственно жилищной и жилищно-строительной кооперации. По этой же причине ЖНК не выполняет функции по управлению многоквартирными домами, поскольку приобретает жилые помещения поэтапно в различных многоквартирных домах.

Финансовой составляющей детерминированы законодательно закрепленные гарантии участвующих в деятельности кооператива граждан, к числу которых можно отнести:

- ведение федеральным органом исполнительной власти реестра жилищных накопительных кооперативов, содержащего сведения о его членах, системе органов, филиалах и т.п.;
- годовая отчетность ЖНК о своей деятельности в орган по контролю и надзору в сфере финансовых рынков;
- закрепление в законе основных требований к финансовой устойчивости кооператива, в том числе касающихся форм и алгоритма накопления ресурсов (так, размер паевого взноса, после которого возникает право на приобретение жилого помещения и пе-

редачи его в пользование, не может быть менее 30 % от всего размера взноса; общий размер паенакоплений других членов, направляемых на приобретение жилого помещения, не может быть больше размера собственного паенакопления члена кооператива; установлены также ограничения по привлечению заемных средств, используемых ЖНК, срок внесения части паевого взноса начиная со второго года работы кооператива не может быть менее 2 лет, а оставшийся срок не может превышать более чем в 1,5 раза предшествующий);

- проведение федеральными органами исполнительной власти оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива в соответствии с установленными нормативами;

- запреты и ограничения на совершение кооперативом ряда сделок. В частности, ЖНК не вправе дарить жилые помещения, передавать в безвозмездное пользование, выступать поручителем, выдавать займы, вносить свое имущество в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц;

- установления в законе обязанности кооператива формировать резервный фонд не менее 1,5 % от размера паевого фонда, средства которого используются только в непредвиденных случаях и для покрытия убытков кооператива;

- осуществление на федеральном уровне контроля за деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан и соблюдением законодательства (орган власти вправе устанавливать квалификационные требования к руководителям, правила бухгалтерского учета, получать сведения о регистрации, получать от кооперативов копии документов; давать обязательные предписания, требовать устранения нарушений и применять меры ответственности);

- проведение обязательной ежегодной аудиторской проверки;

- введения информационной открытости деятельности ЖНК.

Особенности присущи и требованиям к количественному составу организации. Число членов накопительного кооператива не может быть менее 50 и более чем 5 000 человек. Учредительным документом юридического лица является Устав (в ст. 11 закона закреплены обязательные требования к Уставу).

Имея в виду значительное количество участников кооператива, законодателем предлагается трехзвенная структура управления ЖНК. Органами управления ЖНК названы общее собрание в качестве высшего органа управления, правление (осуществляет руководство в периоды между собраниями), дирекция и (или) директор (исполнительные органы). Органом контроля традиционно является ревизионная комиссия. Отметим, что выбранный законодателем термин «правление» применительно к органу, осуществляющему руководство организацией между собраниями, не совсем удачен, учитывая, что традиционно подобное название в корпорациях носят исполнительные органы.

Важно отметить, что общее собрание может проводиться в форме собрания уполномоченных, если число членов кооператива превышает 500 человек (от 10 до 50 членов).

Выбранная членом кооператива форма участия в деятельности кооператива и характеристики предполагаемого к приобретению и передаче жилого помещения указываются в решении о приеме гражданина в члены кооператива. Формы участия в деятельности кооператива устанавливают:

- минимальный и максимальный периоды внесения паевого взноса, а также минимальный размер (или способ определения размера) части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство жилого помещения;
- период внесения оставшейся части;
- размеры и периодичность платежей;
- возможные условия привлечения заемных средств.

За нарушение обязанности по внесению паевого взноса установлена ответственность в форме неустойки (не более 1/300 ставки рефинансирования).

Право члена кооператива на приобретение кооперативом жилого помещения возникает после выполнения условий внесения части паевого взноса, определенной в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива. Передача жилого помещения в пользование осуществляется непосредственно после приобретения кооперативом права собственности на это жилое помещение. Передача жилого помещения в пользование, вселение и пользование им осуществляется в соответствии с жилищным законодательством, то есть по тем же правилам, что применимы ко всем кооперативам в жилищной сфере.

Глава 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

2.1. Условия и порядок вступление в кооператив

Кооперативная квартира имеет два правовых режима: до полной оплаты членом кооператива паевого взноса она находится в собственности кооператива, а член кооператива пользуется жилым помещением на основании членства в нем, после полной оплаты жилое помещение переходит в собственность члена кооператива – в этой связи объем и содержание прав члена кооператива в отношении занимаемого им жилого помещения изменяется с момента выплаты паевого взноса *(но в любом случае речь идет о частном жилищном фонде)*.

Членство в кооперативе может возникнуть при его учреждении либо путем вступления в уже созданный кооператив. В ст. 121 ЖК РФ закреплен следующий порядок приема в члены кооператива: заявление о приеме, поданное желающим вступить в кооператив, рассматривается в течение одного месяца правлением кооператива и утверждается общим собранием членов кооператива. Гражданин или юридическое лицо признается членом кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены кооператива общим собранием. Вероятно, общим собранием утверждаются только положительные решения правления, очевидна двусмысленность предлагаемой законодателем нормы.

Жилое помещение члену кооператива предоставляется по решению общего собрания в соответствии с указанными в заявлении требованиями и размером паевого взноса. Некоторые авторы применительно к используемой в ЖК РФ формулировке отмечают не-

удачность термина «предоставление». Целесообразнее, по их мнению, оперировать понятием «передача», поскольку оно соответствует природе складывающихся в кооперативе отношений¹⁷.

2.2. Права членов кооператива на жилое помещение

Права и обязанности членов кооператива можно разделить на две хоть и взаимосвязанные, но различные по природе составляющие: корпоративные права и права, сопровождающее пользование жилым помещением.

В соответствии со ст. 124 ЖК РФ ключевой обязанностью граждан при вступлении в кооператив является внесение вступительного взноса в размере, предусмотренном уставом кооператива, а также паевого взноса, обеспечивающего впоследствии приобретение права собственности на жилое помещение. 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), такие сведения отражаются в уставе организации. В ЖК РФ обособленно закреплено право члена кооператива на пай. Согласно ст. 125 ЖК РФ пай может принадлежать одному или нескольким лицам, что является нововведением по сравнению с ранее действовавшими актами в жилищной сфере, посвященными жилищной кооперации (прежде законодатель говорил только о возможной принадлежности пая супругу, наследникам).

Права и обязанности члена кооператива в отношении предоставленного жилого помещения до полной оплаты паевых взносов

¹⁷ См.: Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: смена вех (конституционные основы жилищного законодательства). М.: Юриспруденция, 2009; Лебедева О.В. Правовая природа кооперативов в сфере жилищных отношений // Актуальные проблемы российского права. Сборник научных трудов. М.: Юриспруденция, 2015. Вып. 2. С. 57–63.

регулируются Уставом кооператива и положениями ЖК РФ. Среди основных можно назвать следующие:

1. Право вселять в жилое помещение членов семьи. Понятие членов семьи не закреплено законодателем. Члены семьи члена кооператива имеют производный, зависимый статус от положения члена кооператива, и, хотя для ряда юридически значимых действий требуется их согласие (например, наем или вселение временных жильцов), сами они не приобретают самостоятельных прав на жилое помещение, что ярко проявляется при выходе или исключении члена кооператива из организации. Поскольку порядок вселения членов семьи не установлен законодателем, допустимо применение аналогии закона для его определения¹⁸.

2. Право вселять временных жильцов (ст. 126 ЖК РФ) по взаимному согласию с членами семьи и с предварительным уведомлением правления. В этом случае их статус будет определяться правилами ст. 80 ЖК РФ, регулирующей порядок проживания временных жильцов, вселенных нанимателем по договору социального найма.

3. Право на раздел жилого помещения между лицами, имеющими право на пай (ст. 127 ЖК РФ), в случае если каждому может быть выделено изолированное жилое помещение. Споры о разделе решаются в судебном порядке.

4. Право сдавать жилое помещение внаем с согласия всех членов семьи и правления кооператива: такое право принадлежит и членам кооператива, и самому кооперативу в случае освобождения жилых помещений в связи с выходом и исключением из числа членов его участника до приема новых (ст. 128 ЖК РФ). К обоим случаям применяются правила ст. 76–79 ЖК РФ о договоре поднайма, предусмотренные в разделе ЖК РФ, посвященном договору соци-

¹⁸ Алейников Б.Н., Большаков И.О., Кустова В.А. Семейное и жилищное право. О проблемах судебной практики при разрешении споров, связанных с защитой права собственности членов жилищно-строительных кооперативов. 2017. № 5. С. 7.

ального найма. И если применительно к членам кооператива применение этих правил не вызывает возражений, то при выступлении самого кооператива в качестве нанимателя речь должна идти о краткосрочном договоре найма, урегулированном гл. 35 ГК РФ.

После полной оплаты паевого взноса член кооператива становится собственником жилого помещения (*ст. 129 ЖК РФ; ст. 218 ГК РФ*). *Не стоит забывать, что аналогичный статус приобретают лица, имеющие право на паенакопления.* При этом на собственника, приобретающего свое право указанным способом, распространяются все без исключения правила ГК РФ и ЖК РФ о праве собственности; в этом разрезе противоречащие им положения Устава кооператива не подлежат применению¹⁹. Собственник может уже не быть членом кооператива. Члены его семьи, обладающие правом на пай, также приобретают право собственности, остальные наделяются правами и обязанностями членов семьи собственника, отдельно урегулированными в ст. 32 ЖК РФ и ст. 292 ГК РФ. Кооператив при этом может сохраниться в целях управления многоквартирным домом, может быть ликвидирован, если собственники определяют другой способ управления, либо преобразоваться в ТСЖ как более удобную и приемлемую для этого форму.

2.3. Прекращение членства в кооперативе: основания и последствия

Основания прекращения членских отношений в жилищных кооперативах определяются исчерпывающим образом в ст. 130 ЖК РФ. Прекращение членства может явиться результатом собственных действий члена кооператива (при добровольном выходе),

¹⁹ Савицкий В. Право собственности на квартиру в доме жилищно-строительного кооператива // Юстиция Беларуси. Минск, 2006. № 2. С. 63–65.

событий (в случае смерти участника), а также быть вызвано иными юридическими фактами (исключение, ликвидация кооператива). Членство в ЖК, ЖСК прекращается по следующим основаниям, предусмотренным в ст. 130 ЖК РФ:

– в случае выхода члена кооператива из организации. Законодатель при этом не устанавливает специальных требований к форме и содержанию данного заявления, в связи с чем любое письменное обращение в органы юридического лица или к самой организации следует рассматривать в качестве соответствующего волеизъявления, если из него однозначно вытекает намерение выхода конкретного лица из состава членов кооператива. Заявление подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном уставом кооператива (ч. 2 ст. 130 ЖК РФ). Полагаем, отмеченное правило введено лишь только для констатации этого факта. Вместе с тем в доктрине справедливо указано, что данное положение позволяет усомниться в принципиальной юридической возможности безусловного добровольного выхода из организации, то есть независимо от согласия других членов и самого кооператива²⁰. При этом судебная практика исходит из того обстоятельства, что ограничения права выхода являются нарушением законодательства²¹. Ряд проблем возникает также относительно выплаты выходящему члену кооператива его паевого взноса, в основном в части сроков выплаты. При решении обозначенного вопроса и проведении соотношения между нормами жилищного законодательства и положениями устава кооператива необходимо учитывать уровень гарантий, предусмотренных ЖК РФ. В свете сказанного ухудшающие условия выплаты, установленные в учредительном документе, применяться не могут.

²⁰ Поваров Ю.С. Прекращение членства в жилищном и жилищно-строительном кооперативах // Жилищное право. М.: Интел-Синтез, 2006. № 2. С. 2–6.

²¹ Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 19.01.2016 № 33-694/2016 по делу № 2-2518/2015 и др.

– исключение члена кооператива на основании решения общего собрания в случае грубого неисполнения этим лицом без уважительных причин своих обязанностей, установленных уставом. Круг обязанностей членов кооператива регулируется уставом. Сложности могут возникнуть при оценке существенности нарушения. Понятие «грубое нарушение» подразумевает дестабилизацию в работе кооператива, например длительное и систематическое нарушение сроков оплаты паевого взноса, порчу имущества, нарушение прав и интересов соседей. Но при этом во внимание принимается уважительность причин, повлекших нарушения²².

Целесообразно отметить, что в правоприменительной практике случаи изменения порядка принятия соответствующего решения, например, по акту правления, предусмотренные уставом, признаются недействительными²³. Для ЖНК предусмотрен судебный порядок исключения из числа членов корпорации и названы конкретные основания для такого исключения: неоднократное нарушение обязанностей или существенно затрудняющие деятельность кооператива действия; систематическое нарушение порядка внесения взносов (более 3 раз в течение 12 месяцев либо 1 раз в три месяца).

Несмотря на то, что законодатель описывает имущественные последствия только применительно к ситуации исключения из кооператива, в случае выхода, равно как и при исключении, члену кооператива возвращается паевой взнос в сроки, определенные в уставе, но не более двух месяцев со дня подписания решения об исключении или подачи заявления о выходе. Для ЖНК как крупной финансовой структуры установлен более длительный 6-месячный

²² Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 07.04.2022 по делу № 88-6083/2022.

²³ Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 24.08.2023 по делу № 88-24684/2023.

срок выплаты, исчисляемый по окончании финансового года, в течение которого осуществлен выход, или срок в уставе, но не более 2 лет. В свою очередь, исключенный или выбывший член кооператива и члены его семьи обязаны освободить жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения о выселении, в противном случае они подлежат выселению²⁴.

– Ликвидация юридического лица – члена кооператива также приводит к прекращению членства.

– Ликвидации самого ЖК или ЖСК по правилам, предусмотренным гражданским законодательством.

– Смерть гражданина – члена кооператива. В данном случае наследники имеют право на вступление в члены кооператива по решению общего собрания организации. Наследнику, воспользовавшемуся своим преимущественным правом, не может быть отказано в приеме в члены кооператива. Процедура решения вопроса о приеме наследника в кооператив закреплена в ч. 4 ст. 130 ЖК РФ. Сам порядок наследования пая умершего члена кооператива установлен п. 1 ст. 1177 ГК РФ, предусматривающей возможность передачи пая по наследству по закону или по завещанию с учетом правил признания наследников недостойными и положений о наследовании обязательной доли. Следует отметить, что участие в жилищном кооперативе как способ удовлетворения потребности граждан в жилье предполагает обязательное членство в жилищном кооперативе как основание владения и пользования жилым помещением. В ст. 131 ЖК РФ, в свою очередь, определяются вопросы преимущественного права наследников на вступление в кооператив, но, как справедливо отмечено в литературе, отсутствуют нормы о порядке, сроках и размере сумм компенсаций иным наслед-

²⁴ Карпухин Д.В. Правовые проблемы выселения граждан из жилищных и жилищно-строительных кооперативов // Административное и муниципальное право. М.: Nota Bene, 2009, № 1 (13). С. 11–14.

никам.²⁵ Законодатель дифференцировал наследников на проживающих и не проживающих совместно с пайщиком лиц, уже имеющих и не имеющих право на часть пая ко времени смерти члена кооператива. Среди наследников установлена следующая очередность и преимущества при вступлении в кооператив и приобретении права пользования жилым помещением (ст. 131 ЖК РФ). В первую очередь стать членом кооператива может:

- супруг, если имеет право на часть пая;
- в случае его отказа наследник, совместно проживающий с наследодателем и имеющий право на часть пая, при этом срок проживания не указан, закреплен только юридически значимый момент – на день смерти наследодателя;
- наследник, не проживающий совместно с членом кооператива (наследодателем);
- и в последнюю очередь – лицо, не являющееся наследником, но проживающее в этом жилом помещении, имеет преимущественное право вступления в члены кооператива при условии внесения паевого взноса.

Анализ предлагаемого законодателем алгоритма позволяет констатировать нечеткость и противоречивость редакции соответствующих статей, на что неоднократно обращалось внимание в литературе²⁶. Так, в представленный перечень лиц не включены

²⁵ Фатихова Л.М. Особенности наследования жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов // Правовое государство: теория и практика. 2016. № 2. С. 86–91.

²⁶ См.: Блинков О.Е., Никольский С.Е. Наследование пая в жилищном кооперативе: теоретические и практические проблемы конкуренции общих и специальных норм // Нотариус. 2007. № 3. С. 11–14; Бобровская О.Н. Наследственное правопреемство в жилищных кооперативах: обзор судебной практики // Современное право. 2010, № 4. С. 127–131; Плеханова О.И. Наследование жилых помещений и имущественных прав, связанных с ними, в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов // Нотариус. 2009. № 2. С. 16–18.

наследники, имеющие право на пай, но не проживающие в жилом помещении, кроме того, выделен только супруг, не являющийся наследником, а в целом ст. 130 ЖК РФ сориентирована в первую очередь на наследников при установлении преимуществ.

Специфическим основанием прекращения прав на жилое помещение как у самого ЖК, ЖСК, ЖНК, так и у членов корпораций является снос кооперативных жилых домов. *(Причинами могут стать традиционные основания, связанные с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд, и т.п.)* Последствия сноса дома урегулированы ст. 134 ЖК РФ, при этом к членам кооператива – собственникам жилых помещений применяются правила, регулирующие снос жилых домов касаясь собственников (ст. 32 ЖК РФ). К членам кооператива, полностью не оплатившим паевой взнос, – нормы, регулирующие последствия сноса жилых домов и изъятия помещений у нанимателей по договору социального найма (ст. 86 ЖК РФ). Такой подход вызывает возражения и не отвечает природе складывающихся в кооперативе отношений. Член кооператива имеет своей целью стать собственником жилого помещения, заключение при прекращении прав в отношении кооперативного жилого помещения договора социального найма, для которого характерен строго определенный в законе субъектный состав (малоимущие и иные указанные в законе категории граждан, нуждающиеся в жилых помещениях) и нормативы предоставления, не соответствует его интересам и направленности договора социального найма. Кроме того, страдают интересы самого кооператива как собственника помещений, не обозначена судьба невыплаченных заемных средств, на которые приобретались жилые помещения. Представляется, что расчеты либо предоставление других жилых помещений должны производиться непосредственно с юридическим лицом (кооперативом) как собственником объектов.

Глава 3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЖИЛИЩНОЙ КООПЕРАЦИИ

В настоящее время потребительские кооперативы в жилищной сфере предназначены для решения двух основных масштабных задач: обеспечение граждан жильем и (или) управление многоквартирным домом. Между тем ни та, ни другая составляющие их функционала не реализованы в полной мере. Безусловно, преодоление подобных проблем требует комплексного подхода, при этом не стоит забывать, что ведущая роль при их разрешении принадлежит правовому регулированию, которое в заданном разрезе явно нуждается в доработке и детализации.

Видовое многообразие кооперативов в жилищной сфере представлено жилищными, жилищно-строительными, жилищными накопительными и иными специализированными кооперативами. На сегодняшний день участие в кооперативе для приобретения или строительства жилья практически минимизировано, хотя и имела место непродолжительная успешная деятельность в этом направлении сравнительно нового финансового института – накопительного кооператива. Патронажные кооперативы, призванные обеспечить жилыми помещениями отдельных, нуждающихся в улучшении жилищных условий категорий граждан за счет содействия государства, также не получили должного развития, несмотря на модернизацию в этой части Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий»²⁷, проведенную с целью упростить механизмы создания и деятельности таких кооперативов. Оказываемые со стороны публичного образования меры поддержки включают обеспечение кооператива земель-

²⁷ СЗ РФ. 2806. 2008. № 30 (часть II). Ст. 3617.

ными участками, помощь в разработке проектной документации и создание условий для подключения инфраструктуры. В плане дальнейшего продвижения такого рода организаций мы солидарны с авторами, настаивающими на необходимости развития не только федерального, но и регионального законодательства, сопровождающего процесс организации и функционирования патронажных кооперативов²⁸.

В числе потребительских кооперативов в жилищной сфере нормативно обособлен жилищный накопительный кооператив (Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»). Жилищный накопительный кооператив объединяет материальные ресурсы членов и использует их для приобретения объектов жилищного фонда согласно волеизъявлениям пайщиков после определенного периода накопления денежных средств. Следовательно, приобретение жилья осуществляется в основном за счет самих пайщиков, что предполагает введение требований (причем как минимальных, так и максимальных) к количеству участников и наличие периода ожидания жилого помещения. В этой связи в теории справедливо отмечают, что «деятельность жилищных накопительных кооперативов основана на большем риске, нежели деятельность иных кооперативов в жилищной сфере»²⁹. Вместе с тем в ряде регионов РФ имели место и примеры успешной работы жилищных накопительных кооперативов³⁰. Особой финансовой компонентой продиктованы ограниче-

²⁸ Балановский А.А. Государственный патронаж жилищно-строительных кооперативов // Семейное и жилищное право. 2017. № 5. С. 29–33.

²⁹ Свит Ю.П. Саморегулируемые организации жилищных накопительных кооперативов // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 4. С. 52–56.

³⁰ Яманаев Р.Х. Жилищные накопительные кооперативы: право на жизнь // Имущественные отношения в РФ. 2009. № 3 (90). С. 25–28; Ковалева Е.И., Ломакина М.В., Мирошниченко В.В. Развитие ЖНК в Белгородской области: результаты и перспективы // Экономика и бизнес: теория и практика. 2015. № 9. С. 54–58.

ния и запреты, предъявляемые законодателем к этой разновидности кооперативов, нацеленные на обеспечение сохранности ресурсов и безопасности участия в них граждан (контроль со стороны Банка России, в том числе включение организации в отдельный реестр, соответствие кооператива нормативам финансовой устойчивости, закрепление в законе пределов и характеристик возможных форм участия в нем граждан, ограничения на совершение указанным субъектом ряда сделок, дополнительная отчетность организации)³¹. Предложенные законодателем меры гарантируют финансовую стабильность и защищают интересы членов организации.

Следует отметить, что накопительные кооперативы не предназначены для управления многоквартирными домами. Однако в части эффективности удовлетворения жилищных потребностей граждан накопительные кооперативы, как и иные потребительские кооперативы в жилищной сфере, для более успешного развития нуждаются в дополнительной поддержке.

Применительно к любому варианту потребительского кооператива жилищной направленности среди возможных рисков и недостатков такой модели исследователи отмечают отсутствие в ходе строительства ряда обеспечительных механизмов, в частности в виде счетов-эскроу, выступающих обязательным элементом в рамках договорных отношений по участию в долевом строительстве, а также невозможности взыскания неустойки и убытков за нарушение сроков строительства, поскольку члены организации сами несут риски переноса этапов передачи квартиры. Регистрационные процедуры, свойственные договорным отношениям, в отличие от приобретения жилья посредством членства в коопе-

³¹ Крюкова Е.С., Маркова И.В. К вопросу о специфике правового статуса участников жилищных правоотношений – коммерческих и некоммерческих корпораций // Вестник ТвГУ. Серия «Право». 2019. № 1 (57). С. 21–31.

ративе, тоже создают дополнительную гарантию надежности отношений. Помимо этого, на плечи пайщиков ложится удорожание материалов и работ. Среди актуальных вопросов участия в жилищно-строительном кооперативе, осуществляющем строительство многоквартирного жилого дома, в теории наряду с перечисленными указывают на сложности в урегулировании претензий относительно качества данных жилых помещений³².

Возникают проблемы и касательно регламентации статуса членов кооператива, на что неоднократно обращалось внимание в литературе³³. Так, требуют корректировки положения о порядке и последствиях выхода участников из состава организации, определении суммы пая, преимуществах и последовательности вступления в кооператив наследников. Все эти обстоятельства делают очерченный вариант менее привлекательным и надежным в соотношении с договорными формами. Среди причин снижения активности кооперативов можно назвать также высокую полную стоимость строительства, недоступность кредитных ресурсов и необходимость доработки в этой части законодательства о потребительском кредитовании.

Вместе с тем налицо и ряд преимуществ, состоящих в снятии возрастных ограничений (верхний предел), возможности участво-

³² Бадулина Л.А., Рыбалкина А.В., Трухина А.М. Права, аспекты создания жилищного кооператива и деятельность ЖСК // Проблемы современной экономики: Сборник материалов XXXVI Международной научно-практической конференции. Новосибирск. 2017. С. 73–77.

³³ См.: Масленникова Л.В. Морозова А.С. Отдельные вопросы правового регулирования защиты прав членов жилищно-строительных кооперативов // Научный журнал КубГАУ. 2015. № 112 (08); Вишневская И.С. Роль жилищных кооперативов в решении жилищной проблемы // Журнал российского права. 2009. № 7. С. 68–75; Колпакова Л.С. Об особенностях правоотношений жилищных кооперативов и собственников помещений // Проблемный анализ и государственно-управленческое проектирование. 2012. № 5. С. 138–142.

вать в управлении активами организации, отсутствием необходимости заботиться о кредитной истории. И если жилищным кооперативам сложно конкурировать с застройщиками именно по причине трудностей приобретения земельных участков, работы с подрядчиками и закупки стройматериалов, то в этом разрезе перспективы имеет кредитная потребительская кооперация, действующая в ситуации определенности спроса и возможностей пайщиков, самостоятельно определяющая свою кредитную политику и методику расчета процентов³⁴.

В качестве достоинств следует указать на ценность единого субъекта, действующего в интересах потребителей: имея определенную материальную базу, опыт и знания, кооператив выступает как профессиональный участник рынка недвижимости, проводит экспертизу документации с целью приобретения объектов для своих членов, осуществляет последующее наблюдение и проверки. Контроль со стороны членов и в некоторых случаях Банка России, ежегодный аудит делает работу кооператива прозрачной и способствует ответственному отношению должностных лиц последнего к своим обязанностям³⁵. Модернизация и более активное внедрение кооперативного движения в жилищной сфере целесообразно «для части населения, не располагающей крупными суммами для внесения первоначального взноса в рамках ипотечного жилищного кредитования и не имеющей возможности осилить соответствующую процентную ставку, которая при участии в кооперативе, как

³⁴ Багдасарян А.Э. Развитие жилищной кооперации как перспективной формы решения проблемы обеспечения жильем // Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet». 2020. № 9. С. 571–576; Алибекова Э.Ф., Ильясова У.Н. Преимущества и недостатки жилищных и жилищно-строительных кооперативов // Вестник науки и образования. 2020. № 19. С. 35–37.

³⁵ Яманасев Р.Х. Жилищные накопительные кооперативы: право на жизнь // Имущественные отношения в РФ. 2009. № 3 (90). С. 25–28.

правило, значительно ниже. Помимо этого, в процессе исполнения обязательств членов кооператива формируются более гибкие условия погашения остаточной стоимости жилого помещения»³⁶.

Вторым важным вектором, определяющим содержание деятельности кооперативов, выступает первоначально – необходимость, а в последующем – допустимость осуществления управления многоквартирным домом. Законодатель прямо перечисляет возможные организационно-правовые формы некоммерческих корпораций, призванных управлять общим имуществом дома. Среди таковых помимо жилищных и жилищно-строительных названы иные специализированные кооперативы и товарищества собственников жилья. Избранный формат в полной мере удовлетворяет потребности вовлечения всех собственников в систему управления и дает им возможность полноценной реализации своих прав в заданном аспекте. Так, структура органов корпорации способствует участию всех или большинства собственников в принятии ключевых решений, связанных с обслуживанием дома и выбором руководства организации. Управление посредством двухзвенной структуры и наличие обязательного органа контроля позволяет обеспечить общие интересы должным образом.

В качестве дополнительных гарантий надежности исполнительных органов законодателем предусмотрены повышенные требования к должностным лицам, призванные не допустить к столь важной сфере субъектов, чья репутация в сфере управления потеряна, в частности, в связи с совершением правонарушений.

Однако кооперативы имеют и ряд отличий от других некоммерческих корпораций в жилищной сфере, обусловленных их

³⁶ Ковалева Е.И., Ломакина М.В., Мирошниченко В.В. Развитие ЖНК в Белгородской области: результаты и перспективы // Экономика и бизнес: теория и практика. 2015. № 9. С. 54–58.

нацеленностью, прежде всего, на удовлетворение жилищных потребностей членов за счет объединения имущественных взносов последних (только в качестве следствия возникает надобность в обеспечении содержания и эксплуатации жилья). Анализ положений ЖК РФ, посвященных статусу таких кооперативов, показывает, что сконструированная в них модель охватывает только основное назначение и, соответственно, первый этап работы организации, в рамках которого право собственности на жилые помещения принадлежит самому кооперативу, что отражается на обрисованной в законе схеме вступления и прекращения членства в кооперативе, регламенте определения количества голосов, принадлежащих участнику при принятии решений высшим органом управления кооператива, и пр. Односторонний подход усложняет участие собственников – членов кооператива в деятельности по управлению домом при сохранении организации на этапе полной выплаты паевого взноса всеми ее участниками. Во избежание необоснованных ограничений при реализации собственниками своих прав следует дифференцировать положения ЖК РФ относительно участия в кооперативе в зависимости от правового режима жилого помещения и статуса его обладателя. Помимо этого, нуждается в дополнительном нормировании оформление на договорной основе отношений с собственниками – не членами кооператива в целях правового сопровождения исполнения ими обязанности по несению расходов на содержание, ремонт и коммунальное обслуживание дома.

В свете сказанного можно подчеркнуть необходимость реконструкции норм жилищного законодательства в этой части и конкретизации управленческого функционала кооператива посредством подробного указания на основания и порядок созыва, компетенцию органов управления, последовательность и правила принятия ими соответствующих решений. Кроме того, нормы

о вступлении и выходе (исключении) членов кооператива, судя по названным в законе применительно к ним условиям и последствиям, рассчитаны только на начальный период пользования квартирой до полной оплаты паевого взноса членом кооператива. Однако надобность в таких институтах возникает и при сохранении собственниками кооператива для управления общим имуществом дома.

Все эти недоработки законодательства могут негативно отразиться на правах потенциальных участников кооперативной организации и делают исследуемую модель не привлекательной как для приобретения жилья, так и для последующего управления.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги, можно констатировать, что в условиях повышения процентных ставок для ипотечного жилищного кредитования внедрение и модернизация уже известных и проверенных опытом некоммерческих механизмов решения жилищных потребностей населения может выступить приемлемым и эффективным способом решения жилищной проблемы. Грамотно выстроенная поэтапная схема финансовой и иной поддержки строительства либо приобретения жилья со стороны государства в исследуемом направлении позволит уменьшить временные и материальные затраты граждан. При этом оказываемое публичным образованием содействие целесообразно вводить как на этапе создания и регистрации организации, так и в рамках обеспечения ее дальнейшей деятельности. Вместе с тем разработка отдельного закона с внутренней дифференциацией и детальным определением статуса каждого кооператива и его членов в жилищной сфере, проведение предметного соотношения форм жилищной кооперации и договора участия в долевом строительстве, предлагаемое в доктрине, решит лишь часть возникающих проблем, поскольку функционал такой некоммерческой корпорации по управлению многоквартирными домами, условия и порядок пользования жилыми помещениями до полной оплаты членом кооператива паевого взноса в любом случае должны сохраниться в структуре ЖК РФ.

Для целенаправленного и масштабного участия кооперативов в удовлетворении жилищных потребностей граждан необходимы концептуальные положения, которые следует обозначить в стратегических программных документах. Именно такой подход позволит подойти к решению поставленных проблем системно. Полагая, уже разработанные для патронажных кооперативов меры поддержки полезно распространить на все потребительские коопе-

ративы, принимая во внимание сферу их деятельности и назначение. Отличия применительно к социальным кооперативам вполне допустимо проводить по объему финансирования, учитывая льготы и преференции для категорий граждан, которые вправе стать их участниками. Помимо этого, каждый регион вполне может сформировать свои расширенные программы развития жилищной кооперации, ориентируясь на собственные потребности.

Относительно второй важной составляющей в деятельности кооперативов, связанной с управлением общим имуществом в доме, целесообразно пойти по пути универсализации требований и правил, предъявляемых к некоммерческим юридическим лицам, объединенных общими управленческими целями и задачами. Кроме того, при регулировании статуса жилищных и жилищно-строительных кооперативов прослеживается необходимость в расширении и детализации норм жилищного законодательства в этой части.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 1993. 25 декабря.
2. Всеобщая декларация прав человека. Утвержденная и провозглашенная Генеральной Ассамблеей Организации Объединенных Наций 10 декабря 1948 г. Издательство ООН, 1958. 12 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации: Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации: Часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
5. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 15.
6. ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» от 30.12.2004 № 215 // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 41.
7. ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 № 214-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.
8. ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

Список используемых источников

1. Алейников Б.Н., Большаков И.О., Кустова В.А. Семейное и жилищное право. О проблемах судебной практики при разрешении споров, связанных с защитой права собственности членов жилищно-строительных кооперативов. 2017. № 5. С. 7.
2. Алибекова Э.Ф., Ильясова У.Н. Преимущества и недостатки жилищных и жилищно-строительных кооперативов // Вестник науки и образования. 2020. № 19. С. 35–37.

3. Багдасарян А.Э. Развитие жилищной кооперации как перспективной формы решения проблемы обеспечения жильем // Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet». 2020. № 9. С. 571–576.

4. Бадулина Л.А., Рыбалкина А.В., Трухина А.М. Права, аспекты создания жилищного кооператива и деятельность ЖСК // Проблемы современной экономики: Сборник материалов XXXVI Международной научно-практической конференции. Новосибирск. 2017. С. 73–77.

5. Балановский А.А. Государственный патронаж жилищно-строительных кооперативов // Семейное и жилищное право. 2017. № 5. С. 29–33.

6. Блинков О.Е., Никольский С.Е. Наследование пая в жилищном кооперативе: теоретические и практические проблемы конкуренции общих и специальных норм // Нотариус. 2007. № 3. С. 11–14.

7. Бобровская О.Н. Наследственное правопреемство в жилищных кооперативах: обзор судебной практики // Современное право. 2010. № 4. С. 127–131.

8. Броденко С.П. Жилищно-строительные кооперативы. Ростов-на-Дону: Феникс, 2013. 120 с.

9. Вавулин Д. Государственное регулирование деятельности жилищных накопительных кооперативов // Право и экономика. М.: Юрид. Дом «Юстицинформ», 2006. № 10. С. 29–34.

10. Вишневская И.С. Роль жилищных кооперативов в решении жилищной проблемы // Журнал российского права. 2009. № 7. С. 68–75.

11. Гареев И.Ф. Проблемы реализации социально-экономического потенциала ЖСК в регионе // Российское предпринимательство. 2012. № 23 (221). С. 158–165.

12. Гендзехадзе Е.Н. Жилищно-строительные кооперативы в городе и селе. М.: Изд-во Московского университета, 2010. 110 с.

13. Гимадрисламова О.Р. История становления жилищной кооперации в России // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2008. № 2. С. 41–49.

14. Гимадрисламова О.Р., Тужилова-Орданская Е.М. Жилищный кооператив как способ приобретения гражданами права на жилое помещение // Законы России: опыт, анализ, практика. 2007. № 4. С. 60–64.

15. Гречишникова Е.И. Жилищный накопительный кооператив как механизм привлечения инвестиций в строительство // Гражданское право. 2007. № 2. С. 17–19.

16. Дружинина И. Приобретение жилья посредством вступления в жилищно-строительный кооператив // Жилищное право. 2024. № 5. С. 13–19.

17. Зайнуллина Т.Г. Жилищная кооперация в России: перспективы развития // Имущественные отношения в РФ. 2009. № 3 (90). С. 20–24.

18. Карпухин Д.В. Правовые проблемы выселения граждан из жилищных и жилищно-строительных кооперативов // Административное и муниципальное право. М.: Nota Bene, 2009. № 1 (13). С. 11–14.

19. Ковалева Е.И., Ломакина М.В., Мирошниченко В.В. Развитие ЖНК в Белгородской области: результаты и перспективы // Экономика и бизнес: теория и практика. 2015. № 9. С. 54–58.

20. Колпакова Л.С. Об особенностях правоотношений жилищных кооперативов и собственников помещений // Проблемный анализ и государственно-управленческое проектирование. 2012. № 5. С. 138–142.

21. Коршунов П.Н. Юридические гарантии прав членов жилищного накопительного кооператива // Семейное и жилищное право. 2010. № 1. С. 44–46.

22. Крашенинников П.В. Жилищное право. 12-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2020. 432 с.

23. Крюкова Е.С., Маркова И.В. К вопросу о специфике правового статуса участников жилищных правоотношений – коммерческих и некоммерческих корпораций // Вестник ТвГУ. Серия «Право». 2019. № 1 (57). С. 21–31.

24. Лебедева О.В. Правовая природа кооперативов в сфере жилищных отношений // Актуальные проблемы российского права. Сборник научных трудов. М.: Юриспруденция, 2015, Вып. 2. С. 57–63.

25. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: смена вех (конституционные основы жилищного законодательства). М.: Юриспруденция, 2009. 272 с.

26. Масленникова Л.В. Морозова А.С. Отдельные вопросы правового регулирования защиты прав членов жилищно-строительных кооперативов // Научный журнал КубГАУ. 2015. № 112 (08).

27. Плеханова О.И. Наследование жилых помещений и имущественных прав, связанных с ними, в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов // Нотариус. 2009. № 2. С. 16–18.

28. Поваров Ю.С. Прекращение членства в жилищном и жилищно-строительном кооперативах // Жилищное право. 2006. № 2. С. 2–6.

29. Савицкий В. Право собственности на квартиру в доме жилищно-строительного кооператива // Юстиция Беларуси. Минск, 2006. № 2. С. 63–65.

30. Самаркин К.И. Прекращение членства в жилищном (жилищно-строительном) кооперативе // Актуальные проблемы цивилистических отраслей права: Межвузовский сборник научных трудов. Екатеринбург: Изд-во Уральск. ЮИ МВД России, 2009. Вып. 9. С. 61–67.

31. Свит Ю.П. Саморегулируемые организации жилищных накопительных кооперативов // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 4. С. 52–56.

32. Селиванова Е.С., Тарасова А.Е. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы как форма решения жилищной проблемы в РФ: перспективы развития // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 8 (27). С. 83–87.

33. Сокол П.В. Новый закон о жилищных накопительных кооперативах // Законодательство и экономика. 2005. № 11. С. 28–40.

34. Филиппова Е.С. Жилищные кооперативы в современной России // Адвокат. 2006. № 8.

35. Формакидов Д.А. Жилищные, жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы: сравнительно-правовая характеристика и недопустимость смешения понятий // Семейное и жилищное право. 2023. № 4. С. 35–37.

36. Яманаев Р.Х. Жилищные накопительные кооперативы: право на жизнь // Имущественные отношения в РФ. 2009. № 3 (90). С. 25–28.

Рекомендуемая литература

1. Алейников Б.Н., Большаков И.О., Кустова В.А. Семейное и жилищное право. О проблемах судебной практики при разрешении споров, связанных с защитой права собственности членов жилищно-строительных кооперативов. 2017. № 5. С. 7.

2. Алибекова Э.Ф., Ильясова У.Н. Преимущества и недостатки жилищных и жилищно-строительных кооперативов // Вестник науки и образования. 2020. № 19. С. 35–37.

3. Багдасарян А.Э. Развитие жилищной кооперации как перспективной формы решения проблемы обеспечения жильем // Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet». 2020. № 9. С. 571–576.

4. Бадулина Л.А., Рыбалкина А.В., Трухина А.М. Права, аспекты создания жилищного кооператива и деятельность ЖСК //

Проблемы современной экономики: Сборник материалов XXXVI Международной научно-практической конференции. Новосибирск. 2017. С. 73–77.

5. Балановский А.А. Государственный патронаж жилищно-строительных кооперативов // Семейное и жилищное право. 2017. № 5. С. 29–33.

6. Броденко С.П. Жилищно-строительные кооперативы. Ростов-на-Дону: Феникс, 2013. 120 с.

7. Гареев И.Ф. Проблемы реализации социально-экономического потенциала ЖСК в регионе // Российское предпринимательство. 2012. № 23 (221). С. 158–165.

8. Гендзехадзе Е.Н. Жилищно-строительные кооперативы в городе и селе. М.: Изд-во Московского университета, 2010. 110 с.

9. Гречишникова Е.И. Жилищный накопительный кооператив как механизм привлечения инвестиций в строительство // Гражданское право. 2007. № 2. С. 17–19.

10. Дружинина И. Приобретение жилья посредством вступления в жилищно-строительный кооператив // Жилищное право. 2024. № 5. С. 13–19.

11. Зайнуллина Т.Г. Жилищная кооперация в России: перспективы развития // Имущественные отношения в РФ. 2009. № 3 (90). С. 20–24.

12. Ковалева Е.И., Ломакина М.В., Мирошниченко В.В. Развитие ЖНК в Белгородской области: результаты и перспективы // Экономика и бизнес: теория и практика. 2015. № 9. С. 54–58.

13. Крашенинников П.В. Жилищное право. 12-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2020. 432 с.

14. Крюкова Е.С., Маркова И.В. К вопросу о специфике правового статуса участников жилищных правоотношений – коммерческих и некоммерческих корпораций // Вестник ТвГУ. Серия «Право». 2019. № 1 (57). С. 21–31.

15. Лебедева О.В. Правовая природа кооперативов в сфере жилищных отношений // Актуальные проблемы российского права. Сборник научных трудов. М.: Юриспруденция, 2015, Вып. 2. С. 57–63.

16. Масленникова Л.В. Морозова А.С. Отдельные вопросы правового регулирования защиты прав членов жилищно-строительных кооперативов // Научный журнал КубГАУ. 2015. № 112 (08).

17. Свит Ю.П. Саморегулируемые организации жилищных накопительных кооперативов // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 4. С. 52–56.

18. Селиванова Е.С., Тарасова А.Е. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы как форма решения жилищной проблемы в РФ: перспективы развития // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 8 (27). С. 83–87.

19. Формакидов Д.А. Жилищные, жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы: сравнительно-правовая характеристика и недопустимость смешения понятий // Семейное и жилищное право. 2023. № 4. С. 35–37.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»

Извлечение

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

- 1) **жилищный накопительный кооператив** (далее также – **кооператив**) – потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов;
- 2) **деятельность кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений** (далее также – **деятельность кооператива**) – привлечение и использование кооперативом денежных средств граждан – членов кооператива и иных привлеченных кооперативом средств на приобретение или строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах) в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам кооператива;
- 3) **жилое помещение** – квартира или жилой дом, отвечающие требованиям, установленным жилищным законодательством Российской Федерации;
- 4) **паевой взнос** – денежные средства, которые вносятся членом кооператива в порядке и в сроки, предусмотренные формой участия члена кооператива в деятельности кооператива по привле-

чению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, и размер которых определяется в соответствии с положениями настоящего Федерального закона. В состав паевого взноса могут включаться доходы, полученные кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности и распределенные между членами кооператива пропорционально их паям;

5) **вступительный членский взнос** – денежные средства, единовременно внесенные гражданином для покрытия расходов на образование кооператива и прием гражданина в члены кооператива;

6) **членский взнос** – денежные средства, периодически вносимые членом кооператива на покрытие расходов, связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной его уставом деятельности, за исключением деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений;

7) **дополнительный взнос** – денежные средства, вносимые членом кооператива для покрытия убытков кооператива;

8) **паенакопление** – часть паевого взноса, внесенная членом кооператива на определенную дату;

9) **пай** – доля паенакопления члена кооператива в паевом фонде кооператива;

10) **паевой фонд кооператива** – сумма паенакоплений членов кооператива;

11) **действительная стоимость пая** – часть стоимости чистых активов кооператива, пропорциональная размеру пая;

12) **форма участия члена кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений (далее – форма участия в деятельности кооператива)** – порядок внесения чле-

нами кооператива паевых взносов в паевой фонд кооператива в устанавливаемых кооперативом в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона вариантах для выбора одного из них членами кооператива.

Статья 7. Права членов кооператива

1. Члены кооператива имеют право:

- 1) участвовать в управлении кооперативом и быть избранными в его органы;
- 2) пользоваться всеми услугами, предоставляемыми кооперативом;
- 3) выбирать форму участия в деятельности кооператива;
- 4) давать согласие на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения в соответствии с требованиями, указанными в заявлении члена кооператива, и с учетом выбранной им формы участия в деятельности кооператива;
- 5) получить от кооператива в пользование жилое помещение в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом;
- 6) пользоваться льготами, предусмотренными для членов кооператива уставом кооператива и решениями органов кооператива, принятыми в пределах их компетенции;
- 7) участвовать в распределении доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им в соответствии с настоящим Федеральным законом предпринимательской деятельности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;
- 8) получать от органов кооператива информацию о деятельности кооператива в порядке и в объеме, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и уставом кооператива;
- 9) передавать пай другому члену кооператива или третьему лицу, которому кооперативом не может быть отказано в приеме в члены кооператива;
- 10) завещать пай;

- 11) получить при прекращении членства в кооперативе действительную стоимость пая, определяемую в соответствии с настоящим Федеральным законом;
 - 12) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива;
 - 13) получить жилое помещение в собственность в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;
 - 14) приобретать иные права, предусмотренные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и уставом кооператива.
2. Член кооператива вправе предъявлять требования к кооперативу, касающиеся качества жилого помещения, передаваемого в пользование и после внесения паевого взноса в полном размере в собственность члену кооператива, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг. Указанное требование подлежит исполнению кооперативом в порядке, установленном уставом кооператива

Статья 11. Устав кооператива

1. Кооператив действует на основании устава, который утверждается общим собранием членов кооператива. Изменения в устав кооператива вносятся по решению общего собрания членов кооператива.
2. Устав кооператива должен предусматривать:
 - 1) наименование кооператива и место его нахождения;
 - 2) предмет и цели деятельности кооператива;
 - 3) порядок приема в члены кооператива и прекращения членства в кооперативе, в том числе порядок исключения члена кооператива из кооператива;
 - 4) порядок определения размера, состав и порядок внесения паевых и иных взносов;

- 5) ответственность членов кооператива за нарушение обязательств по внесению паевых и иных предусмотренных настоящим Федеральным законом и уставом кооператива взносов;
- 6) порядок выплаты члену кооператива действительной стоимости пая при прекращении членства в кооперативе;
- 7) права и обязанности членов кооператива;
- 8) права и обязанности кооператива перед своими членами;
- 9) структуру и компетенцию органов кооператива, порядок их создания, порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;
- 10) источники формирования и порядок использования имущества кооператива;
- 11) фонды, создаваемые кооперативом;
- 12) порядок покрытия членами кооператива понесенных кооперативом убытков;
- 13) порядок предоставления органами кооператива информации членам кооператива и ответственность за ее непредоставление;
- 14) порядок проведения очередных и внеочередных внешних проверок финансовой деятельности кооператива;
- 15) сведения о филиалах и представительствах кооператива;
- 16) порядок реорганизации и ликвидации кооператива;
- 17) иные предусмотренные настоящим Федеральным законом положения.

3. Уставом кооператива могут быть предусмотрены также иные не противоречащие законодательству Российской Федерации положения, регулирующие создание и деятельность кооператива и его органов, в том числе ограничение участия близких родственников в деятельности органов кооператива

Статья 33. Органы кооператива

1. Органами кооператива являются:
 - 1) общее собрание членов кооператива;

- 2) правление кооператива;
 - 3) ревизионная комиссия (ревизор) кооператива;
 - 4) исполнительные органы кооператива.
2. В кооперативе дополнительно могут быть созданы и другие органы в соответствии с уставом кооператива.
3. Члены правления кооператива и члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива не получают заработную плату за свою деятельность в указанных органах, если иное не предусмотрено уставом кооператива или решением общего собрания членов кооператива. Членам правления кооператива и членам ревизионной комиссии (ревизору) кооператива в соответствии с решениями, принятыми общим собранием членов кооператива, могут возмещаться расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в указанных органах.
4. Деятельность правления, ревизионной комиссии (ревизора) и исполнительных органов кооператива регламентируется уставом кооператива и внутренними документами кооператива, утвержденными общим собранием членов кооператива.
5. Срок полномочий правления кооператива истекает в день проведения годового общего собрания членов кооператива. Полномочия членов правления кооператива и членов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива могут быть прекращены досрочно решением внеочередного общего собрания членов кооператива.

Глава 5. Обеспечение финансовой устойчивости деятельности кооператива и надзор за деятельностью кооператива

Статья 47. Основные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива

1. Размер части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого

го помещения для передачи его в пользование члену кооператива, устанавливается уставом кооператива, но не может быть менее тридцати процентов от размера паевого взноса члена кооператива.

2. Общий размер паенакоплений других членов кооператива, направляемых кооперативом из паевого фонда кооператива на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива, не может превышать размер собственного паенакопления члена кооператива.

3. При недостатке указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива кооперативом могут привлекаться также заемные средства, размер которых не может превышать семьдесят процентов размера паевого взноса члена кооператива. При этом общая величина заемных средств, привлекаемых кооперативом, не должна превышать сорок процентов стоимости имущества кооператива.

4. Стоимость приобретения прав на строящиеся в порядке долевого участия жилые помещения и стоимость строящихся кооперативом жилых помещений не должна превышать двадцать процентов стоимости имущества кооператива.

5. Минимальный срок внесения членом кооператива части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива, определяется уставом кооператива. При этом начиная со второго года деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений указанный минимальный срок не может быть менее двух лет.

6. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после возникновения права на приобретение или строительство кооперативом

жилого помещения для члена кооператива не должен превышать более чем в полтора раза срок внесения членом кооператива части паевого взноса до возникновения у члена кооператива такого права при условии соблюдения кооперативом установленных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.

7. Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 48. Ограничения совершения кооперативом сделок

1. Кооператив без предварительного решения общего собрания членов кооператива не вправе совершать сделки по отчуждению находящихся в собственности кооператива жилых помещений, в том числе по обмену жилых помещений, переданных в пользование членам кооператива, другие сделки, влекущие за собой уменьшение имущества кооператива, а также сделки по сдаче жилых помещений внаем или в аренду либо в залог (ипотеку).

2. Кооператив не вправе:

- 1) выдавать займы физическим или юридическим лицам;
- 2) дарить жилые помещения;
- 3) передавать жилые помещения в безвозмездное пользование;
- 4) выступать поручителем своих членов и третьих лиц, а также каким-либо иным способом обеспечивать исполнение обязательств указанными лицами;
- 5) вносить свое имущество в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ, паевой фонд производственных кооперативов и иным способом участвовать своим имуществом в формировании имущества юридических лиц, за исключением участия в формировании имущества саморегулируемых организаций в сфере финансового рынка, объединяющих жилищные накопительные кооперативы.

3. Жилое помещение, приобретаемое или строящееся кооперативом, может передаваться в залог (ипотеку) только для обеспечения требований по обязательству о возврате кредита либо целевого займа на приобретение или строительство этого жилого помещения. При этом срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом указанного жилого помещения, не может превышать предусмотренный формой участия в деятельности кооператива срок исполнения членом кооператива обязательства о внесении паевого взноса в полном размере.

4. Кооператив не может принимать на себя обязательства, в том числе с отсрочкой или рассрочкой их исполнения, об уступке прав требований, полностью или частично прощать долг, совершать иные действия, которые могут привести к причинению убытков кооперативу или ухудшению финансовой устойчивости его деятельности.

5. При привлечении заемных средств в случае, предусмотренном частью 3 статьи 47 настоящего Федерального закона, договор займа (кредитный договор) должен быть одобрен до его совершения правлением кооператива. Договор займа (кредитный договор) может быть одобрен правлением кооператива, если размер займа (кредита) не превышает размер средств, которые кооператив вправе привлечь на приобретение или строительство жилого помещения в соответствии со статьей 47 настоящего Федерального закона.

Статья 49. Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива

1. Оценка финансовой устойчивости деятельности кооператива проводится Банком России в соответствии с установленными нормативами оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива.

2. Жилищные накопительные кооперативы обязаны соблюдать следующие нормативы:

- 1) норматив текущей обеспеченности обязательств кооператива;
- 2) норматив общей обеспеченности обязательств кооператива;
- 3) норматив текущей сбалансированности деятельности кооператива;
- 4) норматив среднесрочной сбалансированности деятельности кооператива;
- 5) норматив максимальной задолженности членов кооператива;
- 6) норматив долговой нагрузки кооператива;
- 7) норматив задолженности членов кооператива;
- 8) другие установленные федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации нормативы.

3. Методики определения указанных в части 2 настоящей статьи нормативов и их величина устанавливаются Правительством Российской Федерации. Перечень обязательных для соблюдения кооперативом нормативов и их величина могут устанавливаться в зависимости от числа членов кооператива.

4. Кооператив не вправе осуществлять деятельность по привлечению новых членов, если он не соблюдает хотя бы один из указанных в части 2 настоящей статьи нормативов.

Статья 50. Надзор за деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

Надзор за деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, а также за соблюдением кооперативом требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных актов Банка России осуществляется Банком России.

Статья 53. Резервный фонд и иные фонды кооператива

1. Кооператив за счет взносов членов кооператива обязан формировать резервный фонд в порядке и в размерах, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и (или) уставом кооператива. Размер резервного фонда кооператива определяется уставом кооператива, но не может быть менее полутора процентов от размера паевого фонда кооператива. Средства резервного фонда могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков кооператива.

3. Взносы членов кооператива в резервный фонд, не использованные на цели, указанные в части 1 настоящей статьи, подлежат возврату члену кооператива при прекращении его членства в кооперативе до внесения паевого взноса в полном размере или засчитываются в счет паевого взноса при внесении последнего платежа.

4. Кооператив может создавать иные целевые фонды в порядке и в размерах, которые предусмотрены уставом кооператива.

Статья 54. Аудиторская проверка ведения бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива

1. Ведение кооперативом бухгалтерского учета и бухгалтерская (финансовая) отчетность кооператива подлежат обязательной ежегодной проверке аудиторской организацией (аудитором). Уставом кооператива может быть предусмотрено проведение аудиторской проверки один раз в два года, если сумма активов баланса кооператива не превышает на конец отчетного года шесть миллионов рублей.

Учебное издание

Крюкова Елена Сергеевна

**ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КООПЕРАТИВЫ
В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ**

Учебное пособие

Редакционно-издательская обработка
издательства Самарского университета

Подписано в печать 24.10.2025. Формат 60х84 1/16.

Бумага офсетная. Печ. л. 4,0.

Тираж 27 экз. Заказ . Арт. – 9(Р2УП)/2025.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САМАРСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ АКАДЕМИКА С.П. КОРОЛЕВА»
(САМАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ)
443086, САМАРА, МОСКОВСКОЕ ШОССЕ, 34.

Издательство Самарского университета.
443086, Самара, Московское шоссе, 34.

