

Права членов ЖСК по пользованию жилым помещением в доме ЖСК и передачи права на свои паенакопления членам своей семьи или другим лицам

Шавырина О.В.

Белорусский государственный университет

Основное право члена жилищно-строительного кооператива (ЖСК) – владеть и пользоваться жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива. Право пользования жилым помещением в доме ЖСК имеет ряд особенностей по сравнению с общим режимом пользования жилым помещением. Чтобы выделить специфические черты по реализации права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива нужно рассмотреть природу возникновения жилищных правоотношений в кооперативных домах. Право члена жилищно-строительного кооператива по передаче права на свои паенакопления имеет неоднозначную оценку в юридической литературе. Также заслуживает внимания вопрос о включении данного права как основание прекращения членства в жилищно-строительном кооперативе.

Цель статьи – теоретико-прикладной анализ правового регулирования права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива и передачи права на свои паенакопления членам своей семьи и другим лицам.

Материал и методы. Материалом проведения исследования послужили законодательство Республики Беларусь и статистические данные Национального статистического комитета Республики Беларусь. В качестве методов были использованы историко-правовой, формально-юридический, системного анализа.

Результаты и их обсуждение. В статье выделяются правообразующие юридические факты по реализации права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива, а также внесены предложения и рекомендации в жилищное законодательство относительно такого права члена ЖСК, как передача права на свои паенакопления членам своей семьи или другим лицам и исключение данного права как одного из оснований прекращения членства в жилищно-строительном кооперативе. Делается вывод о том, чтобы член жилищно-строительного кооператива смог реализовать свое право на пользование жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива, требуется наличие нескольких групп правообразующих юридических фактов.

Заключение. Автором внесено предложение относительно передачи права членом ЖСК своих паенакоплений членам своей семьи или другим лицам и соответственно этому исключение данного права как одно из оснований прекращения членства в жилищно-строительном кооперативе.

Ключевые слова: член жилищно-строительного кооператива, пользование жилым помещением, паенакопление.

Dwelling Use Right of Building Society Members in the Building Society Dwelling and Share Accumulation Right Transfer to the Family Members or to Other Persons

Shavyrina O.V.

Belarusian State University

The main right of a member of the building society is to own and use the living quarters in the building society dwelling. The rights to use a dwelling in the building society dwelling have a number of features compared to the general mode of using a dwelling. To identify the specific features of the right implementation in the building society dwelling it is necessary to consider the nature of the origin of housing legal relations in cooperative houses. The right of a building society member to transfer the right of share accumulation has an ambiguous evaluation in the legal literature. The inclusion of this right as the basis for termination of the building society membership is also worthy of attention.

The purpose of the article is a theoretical and applied analysis of the legal regulation of the dwelling use right in the building society dwelling and the share accumulation right transfer to members of the family and other persons.

Material and methods. The material of the study was the legislation of the Republic of Belarus, statistical data of the National Statistical Committee of the Republic of Belarus. The historical and legal, the formal legal and the system analysis methods were used in the research.

Findings and their discussion. The article highlights the law-forming legal facts on the implementation of the right to use a dwelling in the building society dwelling; suggestions and recommendations into the housing legislation regarding the share accumulation right transfer to members of the family and other persons as a basis of termination of the building society membership are made. Conclusion is made that the presence of a number of groups of law forming legal facts is necessary for the building society member to be able to implement the right to use a dwelling in the building society dwelling.

Conclusion. The author makes a proposal regarding the share accumulation right transfer to members of the family and other persons and, correspondingly, exclusion of this right as the basis for the termination of the building society membership.

Key words: building society member, use of a dwelling, share accumulation.

В настоящее время права и обязанности членов жилищно-строительного кооператива (далее ЖСК) в юридической литературе практически не рассматриваются. Последнее монографическое исследование было проведено в 1978 г. [1]. Однако на сегодняшний день в связи с принятием новой редакции Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее ЖК РБ) данный вопрос является весьма актуальным.

Права членов ЖСК определены ст. 199 ЖК РБ. Объем этих прав зависит от следующих обстоятельств: имеет ли паенакопление ЖСК ее член, не являясь собственником предоставленного ему в пользование жилого помещения в доме ЖСК; завершено ли ЖСК строительство (реконструкция) дома; приобрел ли член ЖСК право собственности на предоставленное ему помещение. Круг этих прав широк и разнообразен. Они существуют между членом кооператива и его семьей – с одной стороны, и кооперативом – с другой.

Различают права имущественного и неимущественного характера. К первой группе относятся такие, которые устанавливают правомочие пайщика на получение жилого помещения, его использования и прекращение этого пользования. Ко второй группе относятся права, регулирующие формы участия члена ЖСК в управлении делами и распоряжений собственностью кооператива. Права всех членов ЖСК равны независимо от каких-либо условий (например, времени вступления в ЖСК и т.п.), хотя объем некоторых имущественных прав может быть различным (к примеру, неодинаковый размер жилых помещений, а отсюда разные суммы паевых взносов, оплаты расходов на эксплуатацию и содержание дома и т.д.) [2, с. 89].

Цель статьи – изучение и анализ правового регулирования права пользования жилым помещением в доме ЖСК и передачи права на свои паенакопления членам своей семьи и другим лицам.

Материал и методы. Материалом проведения исследования послужили законодательство Республики Беларусь и статистические данные Национального статистического комитета Республики Беларусь. В качестве основных методов использованы: историко-правовой, формально-юридический, системного анализа.

Результаты и их обсуждение. Основное право члена ЖСК – это владеть и пользоваться предоставленным ему жилым (нежилым) помещением. Для того чтобы пользоваться жилым помещением в доме ЖСК, нужно получить данное жилое помещение в доме ЖСК. Представляется, что это организационное жилищное правоотношение, которое с момента выделения квартиры преобразуется в жилищное правоотношение с конкретным объектом [3, с. 78]. Чтобы выделить специфические черты по реализации права пользования жилым помещением в доме ЖСК, нужно рассмотреть природу возникновения жилищных правоотношений в кооперативных домах.

В литературе вопрос о возникновении жилищных правоотношений в кооперативных домах в прошлом веке не получил однозначной оценки. Одни авторы утверждают, что жилищные правоотношения возникают со времени принятия гражданином в члены ЖСК. Другие – что фактом, обуславливающим возникновение жилищных правоотношений, является членство в кооперативе [4, с. 120].

Некоторые исследователи считают, что юридическим обстоятельством, порождающим жилищные правоотношения в кооперативных домах, является решение общего собрания о закреплении за членом кооператива конкретного жилого помещения [5, с. 9].

Существует также мнение, приверженцы которого указывают на то, что жилищные правоотношения возникают с фактического занятия членами кооператива жилой площади [6, с. 70–71].

Наиболее обоснованным, на наш взгляд, необходимо признать определение вышеобозначенного правоотношения как единого гражданско-правового отношения по передаче жилого помещения гражданину и пользования предоставленным жильем [7, с. 7].

Таким образом, необходимо внести ясность в понятие «право пользования жилым помещением в домах ЖСК». Если вникнуть в смысл этого выражения и всего, что за ним следует, то нетрудно установить, что возникновение членства создает и право на кооперативную квартиру. Однако в литературе встречается и иной подход к этому вопросу. Наряду с признанием, что членство само по себе складывается из трех частей, делается попытка оценить

его в целом и каждую его часть как звенья в цепи юридических фактов, возникающих «постепенно, поэтапно». С этой точки зрения, членство – факт гражданско-правового значения, который прежде всего сам порождается другим фактом – состоянием в кооперативе (а это ли не есть членство?). Далее возможно отдельное возникновение организационного, паевого и, наконец, жилищного правоотношения, причем каждое из них нуждается в своих правообразовательных юридических фактах. Для первого необходима двусторонняя сделка по принятию в кооператив, для второго – передача вступительного и паевого взносов, для третьего – распределение жилой площади решением общего собрания членов кооператива [8, с. 58–59, 66–67].

Заметим, кстати, что внесение вступительного или паевых взносов не относится к числу фактов, порождающих членские права и обязанности, а является лишь условием осуществления прав члена кооператива, поскольку действует после возникновения членства, а не до того. Невыполнение членом ЖСК условия о взносах может повлечь за собой прекращение членства. Другое дело, что основание членских прав складывается по-разному, причем момент возникновения права пользования конкретной квартирой может не совпадать с моментом возникновения права на получение соответствующей размеру паевого взноса и количеству членов семьи квартиры.

Членство возникает на основании юридических фактов, которые мы для терминологического удобства предпочитаем называть актами о приеме в кооператив, подразумевая под ними как акты, завершающие процесс формирования кооператива, так и решение исполкома о приеме в члены ЖСК и о закреплении за ним конкретного жилого помещения. Только в одних случаях членские правоотношения возникают сначала не в полном объеме. Поскольку в них присутствует право на получение квартиры, но нет еще права пользования конкретной квартирой, полнообъемными они становятся позже, после закрепления за членом ЖСК определенной квартиры. В других случаях членские правоотношения сразу возникают как полнообъемные. Характеристика членства не замыкается в рамках теоретического вопроса. Она имеет практическое значение. Если право на кооперативную квартиру – обязательная часть членства, то невозможно возникновение указанного права вне членства в ЖСК и недопустимо отрицание права на кооперативную квартиру, коль скоро существует членство. Единое основание того и другого практически проявляется хотя бы в том, что если при приеме в члены ЖСК за гражданином признано право на определенную квартиру, то неправомерно без согласия пайщика прекращение или изменение этого права.

Действие юридического механизма обеспечения жилищных прав граждан имеет своим главным направлением удовлетворение потребностей людей в обладании постоянным жилищем. Но к этой цели ведут разные пути. На одном сосредотачивается «снабжение» граждан правом постоянного пользования жилым помещением (правом на жилое помещение) в домах обобщественного жилищного фонда, на другом – приобретение ими права личной собственности на жилой дом (или его часть) либо квартиру. В последнем правомочие пользования – органический элемент права собственности, распространяющийся при этом и на проживающих совместно с собственником членов его семьи. В первом же граждане наделяются указанным правомочием лишь как обладатели жилых помещений в домах, находящихся в собственности государства, кооперативных и других организаций, а также образуемых самими гражданами, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями ЖСК.

Однако право на жилое помещение в домах ЖСК характеризуется не только этой чертой, но и другими, в частности, своеобразным сочетанием правомочия пользования с неизбежным при этом правомочием владения, и даже с хотя и не полным, но все-таки принадлежащим пользователю правомочием распоряжения. Это сочетание и позволяет говорить о праве пользования как о праве обладания предоставленным помещением.

Далее можно видеть, что право это специфично еще одним сочетанием – признаков относительного, обязательственного права с признаками абсолютного, вещного права. С одной стороны, правомочия, принадлежащие субъекту, представляют собой требования, обращенные к другому субъекту-наймодателю или ЖСК и осуществляемые путем совершения определенных действий этим субъектом, а с другой – эти правомочия обеспечивают возможность использования жилого помещения своими собственными действиями и защищаются от нарушений со стороны любого лица. В самом деле наниматель или член ЖСК вправе требовать от наймодателя или ЖСК передачи в его владение выделенного жилого помещения. Это относительно обязательственное требование вместе с тем имеет и черты, свойственные абсолютному праву, ибо передача означенного помещения другому лицу вызывает у нанимателя или ЖСК право на иск с признанием недействительной указанной передачи и на истребование помещения от другого лица. Вместе с тем в результате осуществления требования о передаче жилого помещения наниматель или член ЖСК приобретает свои главные правомочия по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением. Осуществляемые в значительной степени собственными непосредственными действиями

и защищаемые в судебном порядке от нарушений не только со стороны наймодателя или ЖСК, но и «всякого и каждого», эти правомочия могут быть охарактеризованы лишь как обязательственные и относительные. Им, несомненно, присущи и признаки вещности, абсолютности.

Комплекс основных и специфических для жилищных правоотношений конкретных правомочий постоянного пользователя жилым помещением составляют именно те конкретизированные правовыми нормами действия и требования, которые позволяют субъекту осуществлять владение, пользование и распоряжение субъектом его права. Предварительно отметив, что правомочие распоряжения имеет здесь особый характер, отличаясь от соответствующего правомочия субъекта права собственности тем, что поставлено в определенные законом границы.

Таким образом, право пользования кооперативной квартирой приобретает в результате приема гражданина в члены ЖСК. В процессе осуществления права на получение жилого помещения создается юридический фундамент права постоянного пользования жилым помещением. Однако для того, чтобы это право возникло и могло осуществляться во всем своем содержании, налицо должен быть весь состав юридических фактов, необходимых для данного правообразования. Факты эти различны по своему характеру и значению. В литературе данный вопрос рассматривается лишь в плане выяснения тех фактов, которые лежат в непосредственном основании права постоянного пользования жилым помещением. В решении указанного вопроса сложились два направления. Одно составляет концепция сложного основания, которое образуют факты как административно-правового, так и гражданско-правового характера [8, с. 125; 9, с. 135; 10, с. 21; 11, с. 17–18].

Суть другого направления заключается в признании непосредственным основанием правоотношения по пользованию жилым помещением в кооперативных домах, по господствующей точке зрения самого членства в кооперативе [12, с. 126–127].

Так, право на кооперативную квартиру, возникающее на основании приема гражданина в кооператив и выделения ему квартиры, не может быть осуществлено до тех пор, пока член кооператива не внесет определенную сумму паевого взноса. Последнее не может лежать в основании членского правоотношения, поскольку входит в содержание этого правоотношения как обязанность члена кооператива. Право на жилое помещение у члена ЖСК возникает в результате действия тех же юридических фактов, которые нужны для возникновения членства в кооперативе. В одних случаях, при формировании ЖСК, это

цепь фактов, необходимых для организации ЖСК и зарождения членских правоотношений. Позже к этим фактам присоединяется вступившее в силу решение общего собрания о распределении и предоставлении конкретных квартир. В других случаях, при вступлении-приеме новых членов в существующий ЖСК, возникновение членства и права на квартиру связано с одним лишь юридическим фактом – вступившим в силу решением общего собрания о приеме в члены ЖСК и одновременно о предоставлении конкретной квартиры.

Отдельного внимания заслуживает такое право члена ЖСК, как передача права на свои паенакопления или на их часть члену своей семьи или другому лицу (ч. 1 п. 4 ст. 199 ЖК РБ). В соответствии с п. 1 ст. 201 ЖК РБ при прекращении членства в ЖСК гражданина, имеющего в нем паенакопления и не являющегося собственником жилого помещения, преимущественное право на вступление в его члены имеет один из членов семьи гражданина, являющегося бывшим членом ЖСК, или другое лицо, имеющие право на часть паенакоплений (принимавшее участие в выплате паенакоплений).

В юридической литературе по этому поводу существуют различные точки зрения. Так, В.И. Замятин и М.А. Нечецкий считают, что преимущественное право должно принадлежать членам семьи бывшего члена ЖСК [13, с. 94]. Такого же мнения придерживается и Ю.К. Толстой [14, с. 57]. Однако убедительных доводов в обоснование своего мнения они не приводят.

Ш.Д. Чиквашвили и Е.Н. Гендзехадзе, предлагая исчерпывающий перечень наличия у членов семьи пайщика прав, не называют в их числе право на преимущественное вступление в ЖСК [8, с. 30, 138, 147–148, 151, 154; 14, с. 65–66].

В свою очередь П. Трубников считает, что члену семьи такое право законодательством не должно предоставляться [15, с. 35–39].

И, по нашему мнению, такое положение, когда преимущественное право на вступление в ЖСК имеет один из членов семьи гражданина, являющегося бывшим членом ЖСК, не может быть признано правильным, ибо ставит этих граждан в более привилегированное положение перед другими лицами, желающими вступить в ЖСК и состоящими по несколько лет на очереди на кооперативное строительство. Так, например, в настоящее время в Республике Беларусь на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий состоит 218 тысяч граждан [16]. А бывшие члены ЖСК таким образом получают возможность улучшить жилищные условия не только своим родственникам, но и совершенно посторонним людям (для этого достаточно наличия трех юридических фактов – не менее пяти лет проживать

совместно с членом ЖСК, вести с ним общее хозяйство и быть признанными в судебном порядке членами семьи члена ЖСК).

Если же заглянуть в историю, то удачно решен этот вопрос был ранее в Украинской и Латвийской ССР, где в Примерных (Типовых) уставах ЖСК было четко записано, что член семьи пайщика таким правом не пользуется [2, с. 96]. В настоящее же время в Жилищных кодексах Республики Молдовы, Киргизии, Узбекистана данного преимущества для членов семьи бывшего члена ЖСК не предусмотрено [17–19]. И это правильно. Кстати, следует отметить, что ранее в Примерном уставе ЖСК (1984 г.) данной нормы не существовало. Она появилась в дальнейших редакциях Примерного устава. Однако передача членом ЖСК своих паенакопленных членам своей семьи или другим лицам как одно из оснований прекращения членства в ЖСК отсутствовала не только в первой редакции Примерного устава (1984 г.), но и в последней его редакции – в 1995 г. [20].

Заключение. Таким образом, можно сказать следующее:

1. Все права членов ЖСК возникают комплексно в результате того, что гражданин, благодаря определенным действиям управомоченных органов (исполкомов, общего собрания кооператива), становится членом кооператива.

2. Для реализации права пользования жилым помещением в доме ЖСК необходимо наличие следующих правообразующих юридических фактов:

а) факт приема в ЖСК;

б) решение общего собрания кооператива о распределении и закреплении за пайщиками конкретных квартир;

в) вселение члена ЖСК в жилое помещение. И, на наш взгляд, именно вселение члена ЖСК в жилое помещение приводит к возникновению и реализации права пользования жилым помещением в доме ЖСК.

При приеме же в уже существующий кооператив все членские права возникают одновременно, так как одним решением общего собрания гражданин, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель принимаются в члены ЖСК и за ними закрепляются конкретные жилые помещения.

3. Целесообразно было бы к п. 1 ст. 202 ЖК РБ применять правило п. 3 ст. 202 ЖК РБ. И интерпретировать в следующей редакции: «При прекращении членства в организации застройщиков гражданину, имеющему в ней паенакопления и не являющемуся собственником жилого помещения, возвращаются денежные средства, внесенные на строительство, реконструкцию дома (при самостоятельном финансировании строительства, реконструкции дома), или паенакопления (при финансировании строительства, реконструк-

ции дома организацией застройщиков) и в организацию застройщиков направляется гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий». И соответственно этому исключить ч. 5 п. 1 ст. 195 ЖК РБ «передача права на паенакопления членам своей семьи или другим лицам» как основание прекращения членства в организации застройщиков.

ЛИТЕРАТУРА

1. Вишневская, И.С. Права и обязанности члена жилищно-строительного кооператива / И.С. Вишневская. – Ростов н/Д: Изд. Ростов. ун-та, 1978. – 80 с.
2. Дергачев, А.Ф. Организация и деятельность жилищно-строительных кооперативов в БССР / А.Ф. Дергачев, А.И. Власов; науч. ред. В.Ф. Чигир. – Минск: Наука и техника, 1979.
3. Крашениников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашениников. – М.: Статут, 2000.
4. Чиквашвили, Ш.Д. Личные и имущественные правоотношения в жилищных кооперативах / Ш.Д. Чиквашвили. – М., 1973.
5. Курбанова, И.С. Основания возникновения и прекращения жилищных правоотношений в домах жилищно-строительной кооперации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / И.С. Курбанова. – Баку, 1970.
6. Басин, Ю.Г. Вопросы советского жилищного права / Ю.Г. Басин. – Алма-Ата, 1963.
7. Воронина, Н.П. Правообразующие юридические факты в советском жилищном праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Н.П. Воронина. – Свердловск, 1982.
8. Гендзехадзе, Е.Н. Жилищно-строительные кооперативы в городе и селе / Е.Н. Гендзехадзе. – М., 1976.
9. Панайотов, И.Г. Советское гражданское право / И.Г. Панайотов. – М., 1987. – Ч. 2.
10. Толстой, Ю.К. Советское жилищное законодательство / Ю.К. Толстой. – Л., 1974.
11. Прокопченко, И.П. Жилищное законодательство союзных республик / И.П. Прокопченко. – М., 1979.
12. Литовкин, В.Н. Функция ордера и договора найма жилого помещения / В.Н. Литовкин // Советское государство и право. – 1977. – № 4.
13. Замятин, В.И. Комментарий к Примерному уставу жилищно-строительного кооператива / В.И. Замятин, М.А. Нечецкий. – М., 1974.
14. Толстой, Ю.К. Советское жилищное право / Ю.К. Толстой. – Л., 1967.
15. Трубников, П. Применение судами законодательства о жилищно-строительной кооперации / П. Трубников // Социалистическая законность. – 1978. – № 10.
16. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belstat.gov.by/>. – Дата доступа: 17.12.2017.
17. Жилищный кодекс Республики Молдова [Электронный ресурс] // Законодательство стран СНГ / ООО «Союз-ПравоИнформ». – Режим доступа: http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=8687. – Дата доступа: 17.12.2017.
18. Жилищный кодекс Республики Узбекистан: утв. Законом Респ. Казахстан, 24 дек. 1998 г., № 713-1 [Электронный ресурс] // Законодательство стран СНГ/ООО «СоюзПравоИнформ». – Режим доступа: http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=8687. – Дата доступа: 17.12.2017.
19. Жилищный кодекс Киргизии [Электронный ресурс] // Законодательство стран СНГ / ООО «СоюзПравоИнформ». – Режим доступа: http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=8687. – Дата доступа: 17.12.2017.
20. Об утверждении Примерного устава жилищно-строительного кооператива: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 15 нояб. 1984 г., № 400 [Электронный ресурс] // ЭТА-ЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

Поступила в редакцию 19.12.2017 г.