

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ НАБУТТЯ ЧЛЕНОМ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА КВАРТИРУ

Позова Д.Д.,

аспірантка кафедри права інтелектуальної власності

та корпоративного права

Національного університету

«Одеська національна юридична академія»

Стаття присвячена аналізу деяких проблем, пов'язаних із набуттям членом житлово-будівельного кооперативу права власності на квартиру. Визначаються підстави набуття та момент виникнення у члена житлово-будівельного кооперативу права власності на квартиру.

Ключові слова: житлово-будівельний кооператив, право власності, викуп, пайовий внесок, державна реєстрація.

Статья посвящена анализу некоторых проблем, связанных с приобретением членом жилищно-строительного кооператива права собственности на квартиру. Определяются основания приобретения и момент возникновения у члена жилищно-строительного кооператива права собственности на квартиру.

Ключевые слова: жилищно-строительный кооператив, право собственности, выкуп, паевой взнос, государственная регистрация.

The article is dedicated to the analysis of the problems connected with the purchase property right in flat by a building and loan association's member. The grounds of purchase and the origin moment of the building and loan association member's property right are defined.

Keywords: building and loan association, property right, redemption, share, state registration.

У зв'язку з переходом України до нової системи задоволення житлових потреб громадян, побудованої на приватноправових засадах, в умовах низької середньої забезпеченості житлом та недоступності іпотечних кредитів для широких верств населення з одночасним скороченням обсягів державного фінансування житлового будівництва актуальним є дослідження житлово-будівельного кооперативу (надалі – ЖБК) як організаційно-правової форми для ініціативного вирішення проблеми житла. Застарілість актів правового регулювання в цій сфері зумовлює необхідність всебічного та ґрунтовного вивчення правового становища ЖБК з позицій сучасних соціально-економічних та правових реалій і розробки пропозицій щодо його вдосконалення.

ЖБК, як різновид кооперативів, протягом останніх двох десятиріч не були об'єктом комплексного дослідження вчених в Україні. Деякі правові аспекти, здебільшого прикладного характеру, їхньої організації та функціонування висвітлені в публікаціях А. Боровської, І. Величко, В. Добровського, Н. Доценко-Белоус, В. Кобилянського, О. Кушиної, В. Луцюка, І. Назарбаєвої, Д. Сичкаря, С. Подзе, І. Чалого тощо. Щодо розробки теоретичного підґрунтя існування ЖБК в Україні, то ці питання частково порушуються в монографіях М.К. Галянтича, І.М. Кучеренко, в дисертаційних дослідженнях О.В. Воронової, О.М. Берназ-Лукавецької. Однак, залишається низка питань теоретичного та практичного характеру, які потребують подальшого наукового обґрунтування і вивчення, серед них – відносини власності в ЖБК.

Метою даної статті є аналіз деяких проблемних питань, пов'язаних із набуттям членом ЖБК права власності на квартиру, і розроблення пропозицій щодо їх вирішення. Для досягнення цієї мети сформульовано такі завдання: 1) проаналізувати

положення чинного законодавства щодо набуття членом ЖБК права власності на квартиру, 2) визначити підстави набуття та момент виникнення права власності члена ЖБК на квартиру, 3) розробити пропозиції з удосконалення правового регулювання набуття членом ЖБК права власності на квартиру.

За радянським законодавством зведені ЖБК будинки належали їм на праві кооперативної власності. Членам кооперативу квартири надавались тільки у володіння і користування з обмеженням, зі згоди кооперативу, правом розпорядження, зокрема, шляхом їх обміну, здачі у найм. Тільки у роки перебудови, з прийняттям Закону СРСР «Про власність в СРСР» [1], права членів ЖБК на надані їм в користування квартири кардинально змінились. У ч. 2 ст. 7 цього закону передбачалось, що член ЖБК, який повністю вніс свій пайовий внесок за квартиру, надану йому у користування, набував право власності на неї. Більш того, даному положенню було надано зворотну силу: воно поширювалось на правовідносини, які виникли як до, так і після 1 липня 1990 р. Із набуттям Україною незалежності зазначене положення було повністю відтворено у ст. 15 Закону України «Про власність» [2].

Із прийняттям ЦК України [3] дані відносини були врегульовані у ст. 384, згідно з якою будинок, споруджений ЖБК, є його власністю; член ЖБК має право володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її, а в разі викупу квартири член ЖБК стає її власником. Крім того, у 2009 р. Закон України «Про кооперацію» [4] було доповнено статтею 19-1 «Права членів кооперативу на його майно», в якій фактично дублюються положення ЦК України щодо викупу квартири членом ЖБК.

Однак, звертають на себе увагу термінологічні

відмінності, які допускаються законодавцем при визначенні підстав набуття членом ЖБК права власності на квартиру: якщо в Законі України «Про власність» мова йшла про внесення членом ЖБК повністю свого пайового внеску за квартиру, то в ЦК України та Законі України «Про кооперацію» говориться вже про викуп квартири. У зв'язку з цим стає незрозумілим, чи є викуп і внесення повністю пайового внеску тотожними поняттями, а якщо ні – то, що тоді слід розуміти під викупом? Така непослідовність законодавця зумовила не тільки полеміку в доктрині цивільного права, але й складнощі у правозастосовній практиці.

Аналіз наукової літератури свідчить про те, що ряд учених-правників розуміють під викупом звичайний договір купівлі-продажу або договір міни. Так, О.В. Воронова приходиться до висновку, що законодавством передбачено дві різні підстави набуття права власності на квартиру членом кооперативу – внесення пайового внеску за квартиру в повному обсязі та викуп квартири, спільним в яких є те, що право власності набувається спочатку кооперативом. Відтак, член кооперативу має укладати з кооперативом певний договір – договір купівлі-продажу, форма якого має відповідати вимогам ст. 657 ЦК України, тобто нотаріальна письмова форма [5, с. 138-140]. А. Боровська вважає, що внесення паю ще не дає підстав для отримання квартири у власність членом кооперативу, тільки у випадку викупу квартири член ЖБК стає її володільцем. Під викупом вона розуміє вчинення певних дій, які призводять до міни паю на квартиру [6, с. 14]. Н. Доценко-Белоус пропонує наступний алгоритм: загальні збори ЖБК приймають рішення про включення асоційованих членів до складу повноправних членів ЖБК, при цьому частина паю зараховується до сплати вступного внеску, потім ЖБК з кожним із членів кооперативу укладає договір міни частини паю, яка дорівнює собівартості квартири, на квартиру у строки, встановлені у статуті. На підставі нотаріально посвідченого і зареєстрованого договору міни покупець набуває право власності на квартиру згідно зі ст. 384 ЦК України [7, 44].

Близькою до вищенаведених видається точка зору І.М. Кучеренко. Хоча вчений не вказує на те, що слід розуміти під викупом, але вона також протиставляє його виплаті паю, зазначаючи, що положення ст. 384 ЦК України не зобов'язують члена кооперативу сплачувати пайові внески до кооперативу і у випадку повної сплати цих внесків набувати право власності на квартиру, а передбачають можливість її викупу [8, с. 169].

Однак, існує і протилежна точка зору з цього приводу. Так, І.О. Дзера зазначає, що для вчинення такого викупу немає потреби укладати спеціальний договір і вважає, що інститут викупу вперше був запроваджений Законом СРСР «Про власність в СРСР», а згодом закріплений у Законі України «Про власність» [9, с. 734]. І. Чалий звертає увагу на те,

чому законодавець не використав у ст. 384 ЦК України звичайну термінологію і не констатував, що член ЖБК стає власником квартири в разі її придбання, а не викупу, якщо мова йде про звичайну купівлю-продаж. Автор схиляється до протилежного підходу, відповідно до якого під викупом слід розуміти не буквальный продаж квартири, а власне факт внесення визначеної суми пайового внеску. З метою надання такій позиції легітимності ним пропонується вносити до статуту відповідні положення [10, с. 58]. Зазначимо, що у ст. 129 Житлового кодексу РФ [11] мова також йде про виплату пайового внеску як підставу набуття членом житлового кооперативу на жиле приміщення у багатоквартирному будинку. При цьому Ю.К. Толстой отожднює викуп із виплатою пайового внеску і вживає ці категорії як взаємозамінні [12, 222-224].

Термін «викуп» також застосовується в земельному законодавстві, зокрема, щодо викупу земельних ділянок для суспільних потреб, в цивільному – щодо викупу пам'ятки культурної спадщини, оренди житла з викупом, викупу частки у складеному капіталі командитного товариства тощо. В усіх зазначених випадках відбувається перехід права власності від одного суб'єкта до іншого. Відповідно до тлумачного словника викуп означає плату, за яку викупають щось або когось, а викупати – платити, щоб придбати те, чим володіє, що має інший [13]. Отже, викуп є більш широким поняттям, ніж купівля-продаж, і може втілюватися в різних договірних формах, спрямованих на закріплення переходу права власності.

На наш погляд, внесення пайового внеску членом ЖБК, який дорівнює вартості квартири, також представляє собою її викуп, внаслідок чого квартира вибуває з власності кооперативу і переходить у власність його члена. Підтвердженням цього може бути також положення п. 2 ч. 1 ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [14], в якому зазначено, що свідоцтво про право власності на нерухоме майно видається членам ЖБК, які повністю внесли свої пайові внески. Думається, що це відповідає кооперативній природі та засадам організації діяльності ЖБК, адже будівництво житла здійснюється за власні кошти членів кооперативу шляхом об'єднання їх майнових (пайових) внесків. Логічним результатом виконання членом кооперативу пайових зобов'язань у повному обсязі має бути набуття права власності на квартиру. У протилежному випадку стає незрозумілим призначення пайових внесків, якщо для отримання квартири у власність необхідно укладати договір купівлі-продажу. Так само виникають сумніви щодо доцільності укладення договору міни частини паю на квартиру.

Водночас, слід звернути увагу на те, що однієї сплати пайових внесків, як юридичного факту, недостатньо для виникнення права власності на квартиру. Для цього потрібна сукупність юридичних

фактів, тобто юридичний склад. О.Р. Гімадрісламова вважає, що універсальними юридичними фактами, які утворюють фактичний склад для виникнення права власності у громадян-членів житлового кооперативу, є членство в кооперативі та повна виплата пайового внеску; якщо пайовий внесок вноситься членом кооперативу до моменту завершення будівництва, до зазначених юридичних фактів додається ще один – визнання приміщення жилим [15, с. 181]. О.М. Подрабінок відносить до юридичного складу, який спричиняє право власності у члена кооперативу, такі юридичні факти: а) введення багатоквартирного будинку в експлуатацію, б) передача жилого приміщення члену кооперативу, в) виплата пайового внеску у повному обсязі. При цьому завершальним елементом юридичного складу є не виплата паю у повному обсязі, а державна реєстрація права власності [16, с. 90]. О.В. Лебедева звертає увагу на те, що на практиці набуття права власності на жиле приміщення відбувається іноді відбувається без передачі його члену кооперативу, зокрема в новобудовах: як тільки кооператив оформлює право власності на себе, відразу відбувається процес оформлення переходу права власності з кооперативу на члена кооперативу. Передача в користування жилого приміщення в даному випадку лише ускладнює і без того складний процес набуття права власності членом кооперативу [17, с. 131]. На наш погляд, передача жилого приміщення відсутня також у випадку внесення членом ЖБК пайового внеску у повному обсязі до завершення будівництва будинку та/або введення його в експлуатацію, у зв'язку з чим її слід розглядати в якості факультативного елементу юридичного складу. Водночас, одним із обов'язкових фактів юридичного складу має бути членство в кооперативі.

Проблемним аспектом набуття членом ЖБК права власності на квартиру є визначення моменту виникнення цього права. З цього приводу серед учених-цивілістів також немає єдності. О.В. Лебедева пов'язує момент виникнення права власності з моментом повної виплати паю, у зв'язку з чим державна реєстрація цього права носить не правостановлюючий, а правопідтверджуючий характер [17, с. 114-116]. Н.В. Маслов вважає, що право власності на кооперативну квартиру виникає незалежно від факту реєстрації, а тому відсутність реєстрації не перешкоджає користуванню квартирою, а також переходу її до спадкоємців у випадку смерті власника [18, с. 55]. О.М. Подрабінок вважає, що

право власності на жилі приміщення в будинках ЖБК повинно виникати у членів кооперативу з моменту державної реєстрації даного права [16, с. 89]. На думку О.Р. Гімадрісламової, виникнення права власності на жиле приміщення у члена житлового кооперативу у випадках, коли пайовий внесок за жиле приміщення внесений повністю до завершення будівництва жилого приміщення, пов'язано з моментом визнання приміщення жилим, тобто з моментом включення такого приміщення до житлового фонду, який визначається введенням об'єкту в експлуатацію і постановкою на державний облік [15, с. 181]. Слід погодитись з Петровим Є.Ю., що ототожнення моменту виникнення права власності на жилі приміщення членів кооперативу з моментом повної виплати паю до державної реєстрації даного права може потягти правову невизначеність при встановленні його володільця. При цьому необхідно враховувати, що державна реєстрація права власності покликана забезпечити реалізацію принципу публічної достовірності певних юридичних фактів, що сприяє, в свою чергу, охороні прав членів кооперативу [19, с. 9, 17-18].

На підставі викладеного, задля усунення розбіжностей у праворозумінні та правозастосуванні і вдосконалення правового регулювання набуття права власності на квартиру в ЖБК, вважаємо за необхідне внести зміни та доповнення до ст. 384 ЦК України і викласти її в наступній редакції: «1. Будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю. 2. Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпоряджання квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не виплатив повністю пайового внеску. 3. У разі виплати повністю пайового внеску член житлово-будівельного (житлового) кооперативу набуває право власності на квартиру після введення житлового будинку в експлуатацію та надання квартири члену житлово-будівельного (житлового) кооперативу у володіння та користування. 4. У разі виплати повністю пайового внеску до завершення будівництва будинку та/або введення його в експлуатацію член житлово-будівельного (житлового) кооперативу набуває право власності на квартиру після введення будинку в експлуатацію. 5. Право власності члена житлово-будівельного (житлового) кооперативу на квартиру виникає з моменту державної реєстрації». Крім того, відповідні зміни необхідно внести і до ст. 19-1 Закону України «Про кооперацію».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про власність в СРСР [Текст] : Закон СРСР від 06.03.1990 р. № 1305-1 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v1305400-90>
2. Про власність [Текст] : Закон України від 07.02.1991 р. № 697-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 20 – Ст. 249.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40

- Ст. 356.
4. Про кооперацію [Текст] : Закон України від 10.07.2003 р. № 1087-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 5. – Ст. 35.
 5. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло : дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03 / Воронова Ольга Василівна. – К., 2005. – 210 с.
 6. Боровская А. ЖСК : анализируем ключевые характеристики / Алина Боровская // Строительная деятельность. – 2009. – № 12. – С. 12 – 14.
 7. Доценко-Белоус Н. Жилищно-строительный кооператив : модель финансирования жилого строительства / Наталия Доценко-Белоус // Бухгалтерия: Право. Налоги. Консультации. – 2007. – № 22. – С. 40 – 45.
 8. Кучеренко І. М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права / І. М. Кучеренко. – К. : Аста, 2004. – 328 с.
 9. Дзера О. В. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / Дзера О. В., Кузнецова Н. С., Майданик Р. А. – [3-тє вид., перероб. і допов.]. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 976 с.
 10. Чалый И. НЕ-неприбыльные ЖСК / Иван Чалый // Бухгалтерия: Право. Налоги. Консультации. – 2007. – № 22. – С. 57 – 61.
 11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ [Текст]. – М.:Инфра-М, 2005. – 108 с.
 12. Гражданское право. Учебник. Часть II / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : Проспект, 1999. – 784 с.
 13. Ефремова Т. Ф. Современный толковый словарь русского языка. В 3-х томах. Том 1. / Т. Ф. Ефремова. – М. : Аст, 2006. – 1168 с.
 14. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Текст] : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
 15. Гимадрисламова О. Р. Участие в жилищном кооперативе как способ удовлетворения жилищной потребности граждан : дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03 / Гимадрисламова Олеся Рамильевна. – Уфа, 2007. – 246 с.
 16. Подрабинок Е. М. Правовое регулирование отношений по привлечению денежных средств граждан для жилищного строительства : дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03 / Подрабинок Елена Михайловна. – Екатеринбург, 2008. – 179 с.
 17. Лебедева О. В. Правовое регулирование кооперации в сфере жилищных отношений : дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03 / Лебедева Ольга Викторовна. – М., 2007. – 232 с.
 18. Маслов Н. В. Жилая недвижимость : вопросы и ответы / Н.В. Маслов – М. : Юристъ, 1998. – 144 с.
 19. Петров Е. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости : автореф. дис. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право». – Екатеринбург, 2001. – 22 с.