

ЖИЛИЩНЫЕ КООПЕРАТИВЫ КАК ФОРМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Е. О. Колоколова, кандидат философских наук, доцент кафедры частного права Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

М. О. Певцова, студентка III курса направления «Юриспруденция» Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

В статье исследовано право граждан на жилое помещение через участие в жилищных кооперативах. Обозначены правовые акты, которые регулируют деятельность жилищных кооперативов.

Ключевые слова: жилищные права, жилищный кооператив.

Актуальность проблемы осуществления прав граждан на жилище в жилищных и жилищно-строительных кооперативах на современном этапе обусловлена рядом аспектов экономического, социально-политического, правотворческого, правоприменительного и доктринального порядка.

Практика последних лет показывает, что ипотечное кредитование как способ удовлетворения жилищных потребностей оказывается недоступной для большинства населения. Получение гражданами жилых помещений в жилищных и жилищно-строительных кооперативах является менее затратной формой реализации права на жилище, так как члены кооператива заинтересованы в разумной минимизации расходов по приобретению жилых помещений. Кроме этого, жилищный кооператив возводит жилье без разных посредников, что вкупе с налоговыми вычетами также существенно уменьшает его себестоимость.

Ещё, в отличие чертой от ипотеки, для вступления в жилищный кооператив не требуется предоставления большого количества справок и подтверждения своей платежеспособности: достаточно лишь паспорта и копии

трудовой книжки. Объясняется элементарно – недобросовестный член ЖК в процессе оплаты жилья отсеется сам, оставшись без ничего.

Жилищные кооперативы, как средство удовлетворения потребности граждан на жилье, в своем развитии преодолели сложный тернистый путь.

В настоящее время правовые основы деятельности организаций жилищной кооперации закреплены в следующих нормативно–правовых актах: п. 5 ст. 50 и п. 3 ст. 123.2, п.4 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая), ст. ст. 110–134 Жилищного кодекса Российской Федерации. [1, 2]

Однако, необходимо учитывать, что жилищно-накопительные кооперативы выделяются в самостоятельные виды реализации прав граждан на жильё через жилищную кооперацию, регулируемые Федеральным законом от 30.12.2004 № 215–ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» [3]. Предметом деятельности жилищно-накопительных кооперативов состоит в привлечении и использовании денежных средств граждан на приобретение или строительство жилых помещений на территории страны в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам таких кооперативов. В отличие от них жилищный кооператив создается для реконструкции жилого дома, приобретения и последующего управления им, а жилищно-строительные еще и для строительства жилого дома [5, С. 66].

Несмотря на то, что в результате последней кодификации гражданского и жилищного права регламентация жилищной кооперации получила существенное обновление, сохраняются определенные существенные пробелы. Одним из них является, отсутствие систематизированного нормативного акта, регулирующего данную сферу правоотношений. Наличие различных законов не способствует четкой регламентации и устранению пробелов.

Одним из пробелов в правовой конструкции можно назвать деление жилищных кооперативов на просто жилищные и жилищно-строительные. Жилищный кодекс РФ определяет данные кооперативы тождественно, устанавливая лишь, что члены жилищного кооператива вправе своими средствами участвовать в приобретении, реконструкции и последующем

содержании многоквартирного дома, а члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома [4, С. 10].

Становится не ясно какой вид кооператива организовывать, когда речь идет о реконструкции. Может данная проблема будет решена в случае объединения данных кооперативов под общим названием «жилищные кооперативы», к тому же в последующих статьях ЖК РФ законодатель и обозначает эти виды общим понятием.

Ряд важных моментов, который остаются без внимания законодателя на практике порождает многочисленные спорные ситуации, так как в ЖК РФ лишь частично затрагиваются вопросы образования и прекращения деятельности жилищных кооперативов, регулирование отношений членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах и проживания граждан в кооперативных домах. При реализации данных норм на практике вскрываются определенные недостатки в толковании и применении норм права, регулирующих отношения с участием жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Исследование правового регулирования в сфере жилищной кооперации, важно не только с теоретической точки зрения, но и со стороны практики применения соответствующих норм права, потому как выработанные в процессе такого исследования рекомендации могут представлять интерес в плане защиты прав участников рассматриваемых отношений, а также формировать единую точную судебную практику по данной категории дел.

Подводя итог, необходимо отметить, что при всех существующих пробелах в правовом регулировании деятельности жилищной кооперации, данная форма реализации прав граждан на жилье является перспективной, в первую очередь с экономической точки зрения, т.к. итоговая стоимость жилья существенно снижается.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // <http://www.pravo.gov.ru> Дата обращения 15.09.2016).

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.07.2016) // <http://www.pravo.gov.ru> Дата обращения 29.10.2016).

3. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ (ред. от 23.07.2013) О жилищных накопительных кооперативах // <http://www.pravo.gov.ru> Дата обращения 02.10.2016).

4. Самаркин К. И. Осуществление права на жилое помещение наследником члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива // Актуальные проблемы частного права: Межвузовский сборник научных трудов. Вып. 4. -Екатеринбург: УрАГС, 2010. С. 9-12.

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