

ПРАВОВИЙ СТАТУС ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВУ ЯК НЕПІДПРИЄМНИЦЬКОГО ТОВАРИСТВА

Галянтич М. К.,

доктор юридичних наук, професор,

заступник директора з наукової роботи НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України

У статті визначено, що особливою формою утримання житла є житлові та житлово-будівельні кооперативи, які на відміну від інших організаційно-правових форм, що передбачають спільне утримання багатоквартирних жилих будинків, задовольняють житлові потреби членів кооперативу. Зазначено, що житлові кооперативи належать до підприємницьких товариств.

Ключові слова: житло, житлові кооперативи, підприємницькі товариства.

Цивільне законодавство України не містить загального визначення підприємницьких товариств. Так, відповідно до ст. 85 ЦК підприємницькими товариствами є юридичні особи приватного права, які не мають на меті одержання прибутку для його наступного розподілу між учасниками. Згідно з п. 2 цієї статті особливості правового статусу окремих видів підприємницьких товариств встановлюються законом. Правовий статус житлово-будівельного кооперативу окремим законом не визначений, натомість визначений ЦК, ЖК України та підзаконними нормативними актами (постанови Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок від 5 червня 1985 р. № 228 «Про затвердження Правил обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу», Ради Міністрів Української РСР від 30 квітня 1985 р. № 186 «Про затвердження примірної статуту Житлово-будівельного кооперативу»).

Метою даної статті є необхідність наукового обґрунтування новітніх тенденцій розвитку житлових кооперативів, удосконалення правового регулювання їх діяльності як підприємницьких товариств приватного права, визначення їх взаємовідносин з державними органами, що впливають з їх правового статусу.

Дослідження останніх років інколи вміщували ґрунтовні розробки юридичних особливостей функціонування окремих видів недержавних неприбуткових організацій, проте не торкалися теоретичних проблем і не були комплексним науковим дослідженням правового статусу житлових кооперативів. Тим часом назріла нагальна потреба всебічно проаналізувати юридичні аспекти становища житлових кооперативів з метою розробки нових підходів у вивченні їх правового статусу.

Можна стверджувати, що житлові та житлово-будівельні кооперативи є особливою формою самоорганізації членів кооперативу на відміну від інших організаційно-правових форм, що передбачають приватне утримання багатоквартирних жилих будинків. Основною метою ЖБК є забезпечення членів кооперативу житлом, яке вони потребують, а після завершення будівництва – обслуговування і управління жилим будинком і прилеглої території.

Швидкий розвиток житлово-будівельної кооперації за часів СРСР визначався системою пільг та преференцій, які існували на той час, зокрема: 1) безперешкодне надання земельних ділянок в районах, що мали дороги, водогін, каналізацію, електропостачання відповідно до

генерального плану розвитку і забудови міста; 2) звільнення ЖБК від відшкодування вартості шкоди зеленим насадженням та майна; 3) звільнення від сплати земельної ренти, а користування земельною ділянкою було постійним і безстроковим; 4) довгострокове кредитування, ЖБК на будівництво жилих будинків держава надавала кредит у розмірі до 60 % кошторисної вартості на строк до 10–15 років з його погашенням рівними частками під 0,5 % річних. Кредити були цільові і будівництво починалося з стовідсоткового забезпечення фінансуванням; 5) часткове погашення кредитів для певних категорій осіб [1, с. 68–80].

Нині житлово-будівельні кооперативи функціонують на застарілій правовій основі, що визначається нормативними актами, які були прийняті ще у 80-х роках минулого століття, зокрема, це Примірний статут ЖБК [2], Правила обліку громадян, які бажають вступити до ЖБК [3].

Проте загальні вимоги щодо створення споживчих кооперативів, змісту установчих документів, їх правота дієздатності тощо визначаються ст. 80–112 ЦК України з урахуванням особливостей, що визначаються спеціальним, але застарілим законодавством.

Мешканці кооперативів мають незалежне право власності на свої квартири, на відміну від інших форм утримання житла багатоквартирного жилого будинку утримують будинок спільно. Так, відповідно до ст. 384 ЦК України будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю. При цьому член житлово-будівельного (житлового) кооперативу, якщо він ще не купив квартиру, має право лише володіння і користування нею, а розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу – лише за згодою кооперативу. ЦК України повністю сприйняв положення ст. 15, 20, 21 Закону України «Про власність», згідно з яким у разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником. Констатуємо, що всі мешканці кооперативів, завдяки інфляційним процесам 90-х років минулого століття, сплатили свої паї в повному обсязі, хоча не всі отримали свідоцтва про право власності на житло. Саме з цього моменту визначається відмінність житлово-будівельного кооперативу від житлового. Тому згідно з ч. 1 ст. 384 ЦК України будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним кооперативом, є його власністю. Член кооперативу набуває право власності на квартиру тільки

після викупу квартири (ч. 3 ст. 381 ЦК України). Спільним у вказаних підставах набуття права власності на квартиру членом кооперативу є те, що право власності належить спочатку кооперативу, а член кооперативу набуває на неї право власності тільки після повної сплати членських внесків.

Разом з тим, виходячи із положень ЦК України, кооператив набуває право власності на будинок, а окремі квартири знаходяться у приватній власності. При цьому виникає спільна часткова власність на будинок кооперативу. В житловому, житлово-будівельному кооперативі виникають комплексні цивільні правовідносини під час членства в житлово-будівельній кооперації: це майнові відносини при створенні, будівництві багатоквартирного будинку, грошові внески, придбання матеріалів тощо; правовідносини, що виникають із права спільної власності на об'єкт нерухомості, спільне користування загальними місцями; управлінські відносини в середині кооперативу: участь у загальних зборах, в керівних органах.

Зазначаємо, що в Україні слід розробити нове законодавство в сфері житлової кооперації, яке має спрямовуватися на розкриття її потенціальних можливостей.

Разом з тим у науковій літературі неодноразово висловлювалися думки, що така юридична особа як ЖБК не повинна існувати, а кооперативи мають перетворитися у товариства співвласників багатоквартирного жилого будинку [4, с. 62–64]. Саме такий шлях обрало цивільне законодавство Російської Федерації, Грузії, Республіки Білорусь, Болгарії тощо. Зокрема, ст. 1512 Цивільного кодексу Грузії визначено: «Житлово-будівельні кооперативи як юридичні особи вважаються ліквідованими з 25 листопада 1997 року» [5, с. 735]. Хоча і тут законодавець залишив застереження, згідно з яким зобов'язання держави перед раніше створеними житлово-будівельними кооперативами зберігаються. В Російській Федерації відповідно до ст. 14 Закону «Про введення в дію Житлового кодексу Російської Федерації» характерними ознаками житлової кооперації є гарантування громадянам права добровільного вступу до кооперативу, участі в управлінні всіма справами кооперативу; незалежність кооперативу в прийнятті рішень щодо виконання його статутних завдань.

Створення та діяльність житлових кооперативів ґрунтується на таких основних засадничих принципах: добровільності вступу та безперешкодного виходу з кооперативної організації; соціальної справедливості, взаємодопомоги та співробітництва; рівного права голосу під час прийняття рішень (один член кооперативу – один голос); вільного вибору напрямів і видів діяльності; контролю за діяльністю кооперативної організації та їх посадових осіб; безпосередньої участі членів кооперативної організації у її діяльності. Зазначені принципи надають можливість і в майбутньому забезпечувати ефективне управління багатоквартирним житловим будинком.

Кооперативи поділяються залежно від мети. Відповідно до ЦК України функціонують кооперативи двох основних типів: виробничі і споживчі. Поняття споживчого кооперативу у ЦК України не наводиться, хоча

міститься положення, що їх правовий статус визначається спеціальним законом. Відповідно до ст. 85, 86 ЦК України споживчі кооперативи віднесено до непідприємницьких товариств, які не мають на меті одержання прибутку для його наступного розподілу між учасниками, що повністю відповідає меті створення житлово-будівельних та житлових кооперативів. Хоча споживчі кооперативи можуть поряд зі своєю основною діяльністю здійснювати підприємницьку діяльність для задоволення житлово-побутових потреб, якщо ця діяльність відповідає меті, для якої вони були створені, та сприяє її досягненню. Тобто поряд із зазначеними функціями житлово-будівельні кооперативи можуть також розвивати й іншу різноманітну діяльність. Основною метою споживчих кооперативів є не будівництво житла, а задоволення потреб членів кооперативів у житлі і подальше його утримання. Відповідно до законодавства України *громадяни* (курсив наш – М. Г.) можуть на добровільних засадах створювати житлово-будівельні, житлові, товариства індивідуальних забудовників, інші кооперативи для задоволення власних житлово-побутових потреб. Основним напрямом діяльності цих кооперативів і товариств є участь коштами в спорудженні і наступній експлуатації жилих будинків, нежилих приміщень, прибудинкової території, а в передбачених статутами випадках і об'єктів приватної власності членів кооперативу (товариства), а також надання членам кооперативу (товариства) послуг, які відповідають цілям його створення.

Завдяки виокремленню типових рис можна стверджувати, що житлово-будівельні кооперативи є особливою формою непідприємницьких товариств на відміну від інших організаційно-правових форм, що передбачають спільне утримання житла. При цьому метою непідприємницьких товариств у житловій сфері є задоволення не лише житлових, а й економічних, соціальних та інших потреб членів кооперативу на основі поєднання їх особистих та колективних інтересів, поділу між ними ризиків, витрат і доходів на основі самоорганізації, самоуправління та самоконтролю за використанням житлового фонду. Як зазначає С. Г. Бабенко, розвиток житлово-будівельних кооперативів і кооперативів власників квартир пов'язаний, з одного боку, з необхідністю об'єднатися власникам квартир у кооперативи з метою їх обслуговування, а з іншого – можливістю забезпечення сім'ї квартирою через житлове кооперативне будівництво у зв'язку із зменшенням державного житлового будівництва в умовах економічної кризи [6, с. 68].

В. Й. Кісель та О. В. Томкевич визначають: «житлово-будівельний кооператив – це статутна громадська організація, яка створюється з метою забезпечення житлом членів кооперативу та членів їх сімей шляхом будівництва жилих будинків з надвірними спорудами за власні кошти кооперативу з допомогою банківського кредиту, а також для подальшої експлуатації та управління цим будинком» [7, с. 136].

Під житловим та житлово-будівельним кооперативом визнається добровільне об'єднання громадян та (або) юридичних осіб на підставі членства з метою

задоволення потреби громадян у житлі, а також управління жилими і нежилими приміщеннями в кооперативному будинку [8, с. 107].

За визначенням П. І. Седугіна, «житлово-будівельний кооператив – добровільне об'єднання громадян для будівництва за власні кошти жилого будинку та наступної експлуатації і управління цим будинком. Статусу ЖБК можуть також набувати жилі приміщення, що підлягають капітальному ремонту і реконструкції» [9, с. 283–284].

Відповідно до ст. 2 Закону Російської Федерації «Про житлові накопичувальні кооперативи» житловий накопичувальний кооператив – це споживчий кооператив, створений як добровільне об'єднання на основі членства з метою забезпечення потреби членів кооперативу у жилих приміщеннях» [10, с. 23].

Слід зазначити, що садівницькі товариства хоча і стають, особливо останнім часом, частиною системи забезпечення громадян житлом, але вони створюються для відпочинку, а не проживання, і тому за правовим змістом не належать до житлово-будівельних та житлових кооперативів.

Як уже зазначалось вище, житловий та житлово-будівельний кооператив створюється його засновниками на добровільних засадах. Засновниками кооперативу можуть бути фізичні та юридичні особи, проте щодо можливості юридичних осіб бути членами житлово-будівельних кооперативів, то слід виходити з того, що житло, яке належить юридичним особам, має використовуватися з метою проживання в ньому фізичних осіб. Вважаємо, що використання житла юридичними особами, як колективними членами ЖБК, з метою здійснення підприємницької діяльності суперечить суті їх діяльності. Багато юридичних осіб стали власниками житла, що розташоване в будинках ЖБК. На нашу думку, у цьому випадку йдеться не про право юридичної особи бути членом кооперативу, а про використання об'єкта права власності для проживання у ньому інших осіб на умовах найму. Юридичні особи можуть брати участь у діяльності кооперативів через своїх представників, але рішення про створення кооперативу приймається його установчими зборами, де члени кооперативу мають лише один голос, тобто юридичні особи переваги перед фізичними не мають.

Водночас нормативні акти встановлюють особливий порядок створення житлово-будівельних кооперативів, які обов'язково організовуються при виконавчих органах місцевих рад. Тому волевиявлення громадян має отримувати державну підтримку, оскільки задовольнилися потреби не всіх бажаючих, а лише тих, хто потребує поліпшення житлових умов. При цьому перевага надавалася відповідно до черговості певним категоріям громадян. Можна не погодитись із позицією І. М. Кучеренко, яка, зокрема, зазначала: «ЖБК створювалися не в добровільному порядку громадянами, а в адміністративному дозвільному порядку» [11, с. 165]. Йшлося про гарантування державою задоволення потреб громадян, які мали можливість за власні кошти задовольнити власні житлові потреби, шляхом його реєстрації та надання державної підтримки з метою розвитку житлово-будівельної кооперації. В основі добро-

вільного волевиявлення громадян була заява про поліпшення житлових умов. Така реєстрація є необхідним елементом створення житлово-будівельного кооперативу, оскільки для його будівництва потрібна ділянка землі, згода на її надання, відповідна проектно-кошторисна документація. Тому ЖБК не можуть бути зареєстровані без рішення відповідних місцевих рад, хоча в юридичній літературі така позиція прямо заперечувалась [11, с. 165].

Статут кооперативу є основним правовим документом, що регулює його поточну діяльність. Статут житлового та житлово-будівельного кооперативу має містити такі відомості: його тип – житлово-будівельний чи житловий, вичерпний перелік видів його діяльності; склад його засновників; умови і порядок вступу до кооперативу та виходу чи виключення з нього; права і обов'язки членів кооперативу; порядок встановлення розмірів і сплати внесків та паїв членами кооперативу та відповідальність за порушення зобов'язань щодо їх сплати; порядок формування, використання та розпорядження майном кооперативу; порядок розподілу його доходу та покриття збитків; порядок реорганізації і ліквідації кооперативу та вирішення пов'язаних з цим майнових питань; умови і порядок повернення паю тощо.

Тому при створенні житлово-будівельних кооперативів слід керуватися загальними вимогами, які висуваються до створення споживчих кооперативів (до змісту установчих документів, їх право- та дієздатності тощо), що визначається ст. 80–112 ЦК України з урахуванням їх особливостей. Але сучасна нормативна база в цій сфері не розроблена.

Не слід відмовлятися від житлової кооперації, яка має отримати новий зміст. На підтримку житлово-будівельної кооперації висловлювалися вчені-юристи. Зокрема, І. М. Кучеренко зазначає: «То чому б і сьогодні не надати можливість нашим громадянам самим обирати організаційно-правову форму юридичної особи, яка дасть змогу їм залежно від місцевих традицій, побажань осіб, які проживають у будинку, обрати ту організаційну форму юридичної особи, яка найбільше відбиває інтереси осіб, які проживають у жилих будинках. ...слід надавати право співвласникам приватизованого державного чи громадського житла створювати не тільки об'єднання співвласників квартир, а й житлові кооперативи» [11, с. 168–169].

На відміну від безпосереднього управління багатоквартирним будинком управління житловим (житлово-будівним) кооперативом виконується опосередковано через органи управління цих некомерційних організацій. Усі питання управління будинком вирішуються організаціями управління кооперативу. Вищим органом управління таких організацій є загальні збори членів кооперативу. Поточна діяльність щодо управління будинком частіше за все виконується не загальними зборами, а обраними органами: правлінням і головою правління.

Слід зазначити, що мають бути встановлені вимоги щодо кількості членів кооперативу. Так, відповідно до ч. 1 ст. 112 ЖК РФ кількість членів житлового кооперативу не може бути менше п'яти, але й не перевищувати кількість житлових приміщень у багатоквартирному будинку, що будується або купується

кооперативом. Тобто ЖБК (ЖК) може діяти в межах лише одного будинку. На розвиток житлової кооперації в Російській Федерації прийнято Закон «Про житлові накопичувальні кооперативи» [12], який визначає правові, економічні, організаційні засади діяльності житлових накопичувальних кооперативів по залученню і використанню грошових коштів громадян – своїх членів на придбання або будівництво жилих приміщень.

На підтримку діяльності житлово-будівельних кооперативів слід зазначити, що у цивільному законодавстві Ізраїлю, інших країн кооперативне будівництво і утримання житла отримали свій розвиток не тільки у формі юридичної особи. Так, існують не тільки кооперативні будинки, а й інші будинки «не зареєстровані як кооперативні» [13, с. 169].

Законодавство України відстоює концепцію безпосередньої участі членів ЖБК у справах діяльності ЖБК. Членами кооперативу можуть бути тільки фізичні особи. Так, членом кооперативу може бути фізична особа, яка досягла 16-річного віку і виявила бажання брати участь у його діяльності. Не мають права ставати членами ЖБК юридичні особи відповідно до п. 7 Примірнього статуту житлово-будівельних кооперативів, проте за змістом ЦК України юридичні особи, що діють через своїх представників, які внесли вступний внесок та пай у розмірах, визначених статутом кооперативу, додержуються вимог статуту.

Членство в кооперативі припиняється у разі: добровільного виходу з нього; несплати внесків у порядку, визначеному статутом кооперативу; смерті члена кооперативу – фізичної особи; ліквідації члена кооперативу – юридичної особи; припинення діяльності кооперативу.

У свою чергу, кооператив, як юридична особа, є власником будівель, споруд, грошових та майнових внесків його членів, а також іншого майна, придбаного на підставах, не заборонених законом. Слід сприйняти таку правову конструкцію. Володіння, користування та розпорядження майном кооперативу здійснюють органи управління кооперативу відповідно до їх компетенції, визначеної статутом кооперативу.

Право власності членів кооперативу – фізичних осіб незалежно від права власності кооперативу. Кооператив відповідає за своїми зобов'язаннями тільки належним йому майном, а не майном його членів. Порядок покриття завданих кооперативом збитків визначається його статутом. Житловий кооператив не несе відповідальності за зобов'язаннями своїх членів, а члени за зобов'язаннями кооперативу.

Припинення діяльності житлового кооперативу здійснюється шляхом ліквідації та реорганізації. У разі реорганізації права та обов'язки кооперативу переходять до його правонаступників. Стаття 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не визначає підстав для реорганізації, а тільки встановлює, що реорганізація кооперативу проводиться за рішенням загальних зборів ЖБК. В Російській Федерації визначено, що кооператив створюється за ініціативою не менше ніж 50 людей і не більше 5000 тисяч чоловік. У випадку, якщо число членів кооперативу перевищує межу, то кооператив належить до примусової реорганізації в судовому порядку у формі поділу або виділу [14, с. 171].

Законодавством України не передбачено підстав для ліквідації житлово-будівельного кооперативу. Порядок ліквідації передбачено лише за рішенням загальних зборів членів кооперативу або зборів уповноважених; за рішенням суду, тоді ліквідаційна комісія проводить ліквідацію кооперативу у порядку, встановленому ст. 110–112 ЦК України.

Відповідно до ст. 14 Закону Російської Федерації від 29 серпня 2004 р. «Про введення в дію Житлового кодексу Російської Федерації» житлові і житлово-будівельні кооперативи, члени яких повністю сплатили пайові внески, мають перетворитися у товариства співвласників житла. Не перетворені кооперативи підлягають ліквідації у судовому порядку [15, с. 106]. При цьому в Росії прийнято Закон «Про житлові накопичувальні кооперативи», який вступив в силу одночасно з Житловим кодексом Російської Федерації.

Проте власність житлово-будівельних і житлових кооперативів є недоторканною, охороняється законом, а тому забороняється використання житла кооперативних організацій на цілі, не пов'язані з їх статутною діяльністю. Тому примусовий порядок ліквідації кооперативів прямо суперечить приватноправовим засадам управління приватним житловим фондом багатоквартирних будинків.

Таким чином, у багатоквартирному жилому будинку житло виступає не лише як об'єкт права власності, володіння та користування, а й як об'єкт управління та експлуатації. В останньому випадку власнику належить не тільки квартира, а й інші об'єкти спільної власності: фундамент, дах, сходи та інші частини будинку, які обслуговують квартиру, вони можуть складати спільну власність. При спільному користуванні житлом набувають значення рішення загальних зборів членів кооперативів багатоквартирного будинку з метою його утримання.

Особливою формою утримання житла є житлові та житлово-будівельні кооперативи, які на відміну від інших організаційно-правових форм, що передбачають спільне утримання багатоквартирних жилих будинків, спрямовані на задоволення житлових потреб членів кооперативу на основі поєднання особистих і колективних інтересів, поділу між ними ризиків, витрат і доходів, на основі самоорганізації, самоуправління та самоконтролю за використанням житлового фонду. Житлово-будівельні кооперативи за радянських часів були основною формою забезпечення житлом населення приватноправовим шляхом.

Право власності на житло виникає у ЖБК і триває до моменту повної сплати пайових внесків. Хоча в ЖБК мешканці мають незалежне право власності на свої квартири, але утримання квартир можливе на засадах в межах одного будинку. Чинне законодавство щодо житлових кооперативів не відповідає приватноправовим засадам, визначеним ЦК, оскільки передбачає об'єднання співвласників тільки у формі юридичної особи в межах одного будинку. Але пропонується, щоб тільки загальні збори мали право приймати рішення про вибір способу управління багатоквартирним будинком на добровільних засадах, і статут житлового кооперативу має відповідати положенням ЦК України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Будзилевич І. С., Голодний М. А., Сиволобова Г. С. Типовой устав жилищно-строительного кооператива. 2-е изд. – К.: Будівельник. – 1979. – 216 с.

2. *Постанова* Ради Міністрів УРСР від 30.04.1985 р. № 186 «Про затвердження Примірною статути житлово-будівельного кооперативу» // ЗП УРСР. – 1985. – № 5. – Ст. 41.

3. *Постанова* Ради Міністрів УРСР від 05.06.1985 р. № 228 «Про затвердження Правил обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу» // ЗП УРСР. – 1985. – № 6. – Ст. 46.

4. *Макашов Л.* Правовий статус співвласників багатоквартирного будинку // *Право України*. – 1996. – № 11.

5. *Гражданский кодекс Грузии*. – СПб., 2002. – С. 735.

6. *Кооперативне право*. Підручник / За ред. В. І. Семчика. – К.: Ін Юре. – 1998. – 336 с.

7. *Кісель В. Й., Томкевич О. В.* Житлове право: Навчальний посібник. – Хмельницький: Вид-во НАДПСУ. – 2003. – 244 с.

8. *Жилищное право*: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 02.11.00. «Юриспру-

денция» / П. В. Алексий, Н. Д. Эриашвили, И. А. Еремичев и др. – М.: ЮНИТИ-ДАНА. – 2006. – 319 с.

9. *Седугин П. И.* Жилищное право. Учебник для вузов. – 3-е изд. – М.: НОРМА. – 2004. – 384 с.

10. *Жилищное право*: Сб. нормативных документов. – М.: Гросс Медиа. – 2005. – 272 с.

11. *Кучеренко І. М.* Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права. – К., 2004. – С. 165.

12. *Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах»*. – М.: Гросс-Медиа. – 2005. – 48 с.

13. *Гражданское законодательство Израиля*. – Санкт-Петербург. Юридический центр Пресс. – 2003. – С. 169.

14. *Жилищное право*: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 02.11.00 «Юриспруденция» / П. В. Алексий, Н. Д. Эриашвили, И. А. Еремичев и др. – М.: ЮНИТИ-ДАНА. – 2006. – 319 с.

15. *Герасимова Л. П.* Жилищное право. Краткий курс. – СПб.: Питер. – 2005. – 256 с.

The article notes that the content of a particular form of housing are living and building societies, which in contrast to other legal forms involving the mixing of multi-family housing, meet housing needs of the members. Indicated that housing cooperatives refer to the non-entrepreneurial partnerships.

В статье отмечается, что особой формой содержания жилья являются жилищные и жилищно-строительные кооперативы, которые в отличие от других организационно-правовых форм, предусматривающих совместное содержание многоквартирных жилых домов, удовлетворяют жилые потребности членов кооператива. Указано, что жилищные кооперативы относятся к непредпринимательским товариществам.

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВ ДИТИНИ В ДОГОВОРАХ ІПОТЕКИ ЖИТЛА

Корнієнко Ю. І.,

*науковий співробітник відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України*

Статтю присвячено дослідженню особливостей правового регулювання окремих питань іпотеки житла, право власності або право користування на яке мають діти.

Ключові слова: іпотека житлової нерухомості, майнові права дітей, місце проживання дитини.

Перехід України до ринкової економіки зумовив необхідність посилення договірної дисципліни шляхом забезпечення учасникам цивільних правовідносин дієвих гарантій виконання зобов'язань. У свою чергу, це змусило звернути більше уваги на засоби забезпечення виконання зобов'язань, в тому числі й на ті засоби, які за часів соціалістичної економіки використовувались вкрай обмежено (застава) або не визнавались цивільним законодавством взагалі (іпотека), а тому не використовувались. Перспектива розвитку іпотеки в Україні багато в чому залежить від удосконалення фінансово-кредитної системи і ринку нерухомості. Основними бар'єрами, які необхідно подолати, є високі процентні ставки, труднощі впровадження кредитних продуктів. Загалом сьогодні може йтися не стільки про подальший розвиток іпотечного кредитування, скільки про можливість виходу на рівень його розвитку в докризовий період [1, с. 318].

Законодавство про іпотеку становить складний комплекс нормативних положень, що включені до різних законодавчих та інших нормативно-правових актів. Співвідношення цих законодавчих та інших

нормативних положень створює істотні труднощі при їх тлумаченні і застосуванні [2, с. 82].

Метою даної статті є дослідження окремих питань правового регулювання іпотеки житла, право власності або право користування на яке мають діти.

Питанням правового регулювання іпотеки присвячено чимало досліджень вчених-цивілістів, серед яких: Б. М. Гонгало, О. В. Дзера, І. М. Кучеренко, І. І. Пучковська, О. С. Кізлова, Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, Р. А. Майданик та багато інших.

Особливу увагу привертає питання передачі в іпотеку житла, право власності або право користування на яке мають діти, оскільки за наявності у дитини такого права закон вимагає отримання дозволу органу опіки і піклування на укладення іпотечного договору.

Зокрема, зрозуміла позиція банківських установ, які при аналізі документів щодо можливості оформлення в іпотеку житлової нерухомості (квартир / житлових будинків), що належать фізичним особам, вимагають з'ясування факту наявності / відсутності неповнолітніх дітей у іпотекодавців.