

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО СТАТУСУ ЧЛЕНІВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВУ

Рябова К. О.,

кандидат юридичних наук, молодший науковий співробітник відділу правового забезпечення ринкової економіки НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

У статті досліджуються особливості правового статусу членів житлово-будівельних кооперативів. Наголошується на суперечливості вимог основних нормативно-правових актів, що висуваються до особи, яка має намір стати членом ЖБК.

Ключові слова: ЖБК, член кооперативу, соціальний ефект.

Нормативно-правова база, що регулює правовідносини, що виникають при використанні ЖБК як способу інвестування будівництва, а відтак і правовий статус суб'єктів таких правовідносин є недосконалою та на практиці породжує невизначеність та протиріччя. Основними нормативно-правовими актами в цій сфері є: Закон України «Про кооперацію» [2] та Постанова Ради Міністрів Української РСР «Про затвердження Примірний статуту житлово-будівельного кооперативу» [3] (далі – Примірний статут). Примірний статут є застарілим нормативно-правовим актом, який суперечить і сучасному законодавству, і сучасним правовідносинам у сфері інвестування будівництва.

Проте є певні умови, яким має відповідати особа, яка має намір вступити до ЖБК. Особа, яка вступає до кооперативу, в обов'язковому порядку має бути громадянином, мати статус такої, яка потребує поліпшення житлових умов відповідно до ЖК та Правил обліку громадян, які бажають вступити до ЖБК, затверджених Постановою Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок, та перебувати на обліку бажаючих вступити до кооперативу.

Відповідно до ст. 10 Закону України «Про кооперацію» членами кооперативу можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, юридичні особи України та іноземних держав, що діють через своїх представників, які внесли вступний внесок та пай у розмірах, визначених статутом кооперативу, додержуються вимог статуту і користуються правом ухвального голосу.

Членом кооперативу може бути фізична особа, яка досягла 16-річного віку і виявила бажання брати участь у його діяльності. Оскільки норма п. 7 Примірний статуту вказуючи, що членом ЖБК може бути громадянин, що досяг вісімнадцятирічного віку, суперечить Закону України «Про кооперацію», застосовувати слід норми Закону України «Про кооперацію». Окрім того, обмеження граничного віку членів ЖБК до тридцяти років, передбачене абз. 2 п. 7 Примірний статуту, з одного боку, можна вважати таким, що суперечить ст. 47 Конституції України [1], а отже, не є чинним, але, з іншого боку, сама суть ЖБК передбачає наявність певного «кредиту» в процесі зведення об'єкта будівництва, а отже, в даному випадку слід обов'язково враховувати умови, яким має відповідати особа, у випадку отримання кредиту. Щоправда, не слід забувати, що деякі члени ЖБК мають фінансову можливість самостійно внести свій пай не отримуючи жодної фінансової підтримки іззовні. Таким чином, дану норму все ж слід вважати такою, що не відповідає вимогам чинного законодавства, а у випадку отримання кредитних коштів слід керуватись спеціальними нормами, що регулюють правовідносини, пов'язані із отриманням кредитів або інших запозичених коштів.

Кооператив зобов'язаний вести облік своїх членів та видати кожному з них посвідчення про членство. Чисельність членів кооперативу не може бути меншою ніж три особи.

Проаналізувавши норму, що міститься в абз. 1 п. 3 Примірний статуту, доходимо висновку, що етап формування членів ЖБК передує початку будівництва. Закон України «Про кооперацію» визначає, що вступ до кооперативу здійснюється на підставі письмової заяви. Особа, яка подала заяву про вступ до кооперативу, вносить вступний внесок і пай у порядку та розмірах, визначених його статутом. Рішення правління чи голови кооперативу про прийняття до кооперативу підлягає затвердженню загальними зборами його членів. Порядок прийняття такого рішення та його затвердження визначається статутом кооперативу. Враховуючи неприбутковий характер кооперативу і мету забезпечити житлом всіх членів кооперативу, можна дійти висновку, що дана норма не суперечить чинному законодавству.

Однак практика свідчить, що формування списків членів ЖБК (а фактично залучення інвесторів) відбувається після того як ЖБК отримав всі дозвольні документи на будівництво і вже затвердив проект [4, с. 397].

Визначена Примірний статутом черговість прийняття до членів ЖБК, застосування якої передбачається для всіх осіб, що бажають вступити до членів кооперативу, не відповідає сучасним реаліям. Така черговість може бути застосована у випадку надання таким членам кооперативу пільгових кредитів або певних відмінних умов внесення паю. Особи ж, які мають можливість протягом певного чітко визначеного строку внести свій пай, мають прийматись до кооперативу окремим способом, не будучи учасником такої черги.

Відповідно до абз. 3 п. 4 Примірного статуту розподіл квартир між членами кооперативу провадиться перед здачею жилого будинку в експлуатацію. Така норма не відповідає сучасним реаліям, оскільки члени ЖБК, які фактично мають статус інвесторів, вкладають грошові кошти у визначені ними особисто об'єкти інвестування.

Надання у безстрокове користування окремої квартири членам ЖБК, передбачене п. 27 Примірного статуту, не відповідає умовам ринкової економіки і навряд чи матиме місце на практиці. Виплата пайового внеску, скоріш за все, буде дуже жорстко обмежена статутом, рішенням загальних зборів і договором, укладеним між членом ЖБК і самим ЖБК.

Відповідно до ст. 12 Закону України «Про кооперацію» основними правами члена кооперативу є: 1) участь в господарській діяльності кооперативу, а також в управлінні кооперативом, право голосу на його загальних зборах, право обирати і бути обраним в органи управління. Пункт 30 Примірного статуту передбачає також право члена кооперативу бути обраним до ревізійної комісії; 2) користування послугами кооперативу; 3) одержання кооперативних виплат та виплат на пай; 4) одержання паю у разі виходу з кооперативу в порядку і в строки, визначені його статутом; 5) право вносити пропозиції щодо поліпшення роботи кооперативу, усунення недоліків у роботі його органів управління та посадових осіб; 6) право звертатися до органів управління та органів контролю за діяльністю кооперативу, посадових осіб кооперативу із запитом, пов'язаним з членством у кооперативі, діяльністю кооперативу та його посадових осіб, одержувати письмові відповіді на свої запити.

Примірний статут також визначає права члена ЖБК, однак співвідношення таких прав із сучасним життям є дещо різне. Таким чином, відповідно до п. 30 Примірного статуту член ЖБК також має право: 1) у встановленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним, вселити у займане ним жиле приміщення свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно; 2) на збереження жилого приміщення за тимчасової відсутності незалежно від причин і строку відсутності; 3) стягнути з кооперативу вартість проведеного ремонту або зарахувати її в рахунок внесків на експлуатацію і ремонт будинку у випадках, коли ремонт займаного приміщення викликаний невідкладною необхідністю, а кооператив не виконав обов'язків по ремонту; 4) вийти з кооперативу; 5) за згодою загальних зборів членів кооперативу передати свій пай будь-кому з постійно проживаючих з ним членів сім'ї, які досягли вісімнадцятирічного віку або одружилися чи влаштувалися на роботу в передбачених законом випадках до досягнення зазначеного віку. Пай, який є спільною власністю подружжя, може бути переданий тільки за наявності згоди іншого з подружжя; 6) має переважне право на одержання квартири, пайовий внесок за яку внесено не повністю, що звільнилася в будинку (будинках) цього кооперативу; 7) за письмовою згодою проживаючих разом з ним членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, провести обмін займаного жилого приміщення з наймачем жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду чи з іншим членом житлово-будівельного кооперативу, в тому числі з проживаючими в іншому населеному пункті, за умови прийому до членів кооперативу особи, яка вселяється у зв'язку з обміном у будинок житлово-будівельного кооперативу; 8) член житлово-будівельного кооперативу вправі за згодою членів сім'ї, які проживають разом з ним, і правління кооперативу здавати в найом частину жилого приміщення, а в разі тимчасового виїзду всієї сім'ї – все приміщення. Розмір плати за здане в найом приміщення встановлюється угодою сторін, але не може перевищувати розміру стягуваних з члена кооперативу експлуатаційних витрат, що припадають на здаване приміщення (частину приміщення), і відповідної частини витрат по оплаті комунальних послуг; 9) член житлово-будівельного кооперативу і члени його сім'ї, які проживають разом з ним, можуть за взаємною згодою дозволити тимчасове проживання у жиллому приміщенні, що є в їх користуванні, інших осіб без стягнення плати за користування приміщенням (тимчасових жильців), у тому числі опікуна чи піклувальника, який не є членом сім'ї члена кооперативу; 10) громадянин може бути членом тільки одного житлово-будівельного кооперативу, крім випадку вступу до новостворюваного кооперативу у зв'язку з потребою у поліпшенні житлових умов. У цьому разі в період будівництва будинку член кооперативу користується правами і виконує обов'язки в обох кооперативах.

Відповідно до ст. 12 Закону України «Про кооперацію» основними обов'язками члена кооперативу є: додержання статуту кооперативу; виконання рішень органів управління кооперативу та органів контролю за діяльністю кооперативу; виконання своїх зобов'язань перед кооперативом; сплата визначених статутом кооперативу внесків.

Примірний статут у пунктах 46–49 дає відмінне розуміння обов'язків членів ЖБК. Таким чином, член житлово-будівельного кооперативу зобов'язаний: 1) виконувати вимоги статуту житлово-будівельного кооперативу і рішення загальних зборів членів кооперативу (зборів уповноважених); 2) у встановлений строк внести вступний і пайовий внески; 3) своєчасно вносити платежі у погашення банківського кредиту і в покриття витрат кооперативу на експлуатацію і капітальний ремонт жилого будинку (будинків) та утримання придомової території, внески до спеціальних фондів

та плату за комунальні послуги; 4) використовувати жиле приміщення відповідно до його призначення, забезпечувати схоронність приміщення, бережно ставитися до санітарно-технічного та іншого обладнання та об'єктів благоустрою; 5) додержуватися правил утримання жилого будинку та придомової території, правил пожежної безпеки, чистоти і порядку в під'їздах, кабінах ліфтів, на сходових клітках та в інших місцях загального користування; 6) провадити за свій рахунок поточний ремонт жилого приміщення, а в разі вибуття з кооперативу із звільненням приміщення – здати його у належному стані; 7) при одержанні іншого житлового приміщення звільнити з відповідними членами сім'ї та іншими особами займану квартиру.

До 1993 р. існувала ще одна цікава норма в Примірному статуті: «у разі одержання квартири в будинку кооперативу громадянин, який має жилий будинок (частину будинку) на праві особистої власності, повинен провести його відчуження протягом року з дня одержання квартири. Якщо будинок не придатний для проживання, власник повинен у тримісячний строк провести відчуження цього будинку на знесення або знести його. Після прийняття рішення про надання квартири громадянин, який має жилий будинок на праві особистої власності, дає зобов'язання про відчуження або знесення зазначеного будинку та про звільнення земельної ділянки або подає заяву з проханням про знесення будинку». Звичайно ж в умовах ринкової економіки така норма абсолютно не може мати місце.

Закон України «Про кооперацію» визначає, що законами, які регулюють діяльність окремих типів кооперативів або кооперативів за напрямками їх діяльності, та статутом кооперативу можуть бути передбачені додаткові права та обов'язки його членів. А оскільки Закон України «Про кооперацію» не дає жодного застереження стосовно обмеження застосування так званих додаткових прав та обов'язків, відповідно, норми Примірного статуту можуть бути повною мірою застосовані до визначення прав та обов'язків членів ЖБК.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про кооперацію» членство в кооперативі припиняється у разі: 1) добровільного виходу з нього; 2) припинення трудової участі в діяльності виробничого кооперативу; 3) несплати внесків у порядку, визначеному статутом кооперативу; 4) смерті члена кооперативу – фізичної особи; 5) ліквідації члена кооперативу – юридичної особи; 6) припинення діяльності кооперативу. Примірний статут у п. 50 передбачає таке: члена житлово-будівельного кооперативу може бути виключено з кооперативу у випадках: 1) подання відомостей, що не відповідають дійсності і були підставою для прийому до кооперативу, а також неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про прийом до членів кооперативу; 2) установа суду, що пайовий внесок складається з коштів, здобутих злочинним шляхом; 3) неодержання ордеру та не заселення квартири без поважних причин протягом місяця з дня видачі ордерів членам даного кооперативу; 4) систематичного руйнування або псування жилого приміщення або використання його не за призначенням, що робить неможливим для інших проживання з членом кооперативу в одній квартирі чи в одному будинку, якщо заходи запобігання і громадського впливу виявилися безрезультатними; 5) систематичної здачі жилого приміщення в найом з метою одержання нетрудових доходів; 6) виїзду на інше постійне місце проживання; 7) несплати пайового внеску; 8) систематичної несплати без поважних причин внесків на погашення банківського кредиту або внесків на експлуатацію та ремонт будинку. Відповідно до п. 53 Примірного статуту повернення паснагромадження провадиться після внесення відповідної суми новоприйнятим членом кооперативу.

Власником будівель, споруд, грошових та майнових внесків його членів, виготовленої продукції, доходів, отриманих від реалізації і проведення іншої передбаченої статутом діяльності, а також іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом, є кооператив. Після будівництва об'єкта член ЖБК має право володіння і користування, а отримавши згоду кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає, у випадку, якщо він не викупив її. Тобто внесення паю ЖБК ще не дає підстав для отримання квартири у власність членом кооперативу. Лише у випадку викупу квартири член ЖБК стає її власником. Під викупом розуміється виконання певних дій, що призведуть до обміну паю на квартиру [5, с. 14].

Окремо слід звернути увагу на право члена кооперативу на обмін квартири, за яку паснагромадження сплачено не в повному обсязі. Умовою, за якою в'їжджаючий у порядку обміну вселяється, є наявність у нього статусу члена сім'ї тих, хто залишився проживати у цьому приміщенні. Як члени сім'ї можуть вселятися: дружина, діти, батьки, дід, баба, онуки, рідні брати і сестри [6, с. 61].

Член житлово-будівельного, дачно-будівельного, гаражно-будівельного, житлового, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу має право володіння, користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, дачею, гаражем, іншою будівлею, спорудою або приміщенням кооперативу, якщо він не викупив це майно.

У разі викупу квартири, дачі, гаража, іншої будівлі, споруди або приміщення член житлово-будівельного, дачно-будівельного, гаражно-будівельного, житлового, дачного, гаражного кооперативу чи іншого відповідного кооперативу стає власником цього майна. Право власності на таке майно у члена кооперативу виникає з моменту державної реєстрації цього права відповідно до закону.

Розмір паю члена кооперативу залежить від фактичного його внеску до пайового фонду. Паї, в тому числі резервного і спеціального фондів, є персоніфікованими і у сумі визначають загальну частку кожного члена кооперативу у майні кооперативу.

У разі виходу або виключення з кооперативу фізична чи юридична особа має право на одержання своєї загальної частки натурою, грошми або (за бажанням) цінними паперами відповідно до їх вартості на момент виходу, а земельної ділянки – у натурі. Строк та інші умови одержання членом кооперативу своєї загальної частки встановлюються статутом кооперативу, при цьому строк одержання зазначеної частки не може перевищувати двох років, а відлік його розпочинається з 1 січня року, що настає з моменту виходу або виключення з кооперативу.

Право власності членів кооперативу – фізичних осіб на свою загальну частку успадковується.

Стаття 27 Закону України «Про кооперацію» є досить ризикованою для члена кооперативу в контексті можливості «випадково» втратити всі вкладені ним в ЖБК кошти, вона передбачає: кооператив відповідає за своїми зобов'язаннями всім належним йому майном. Порядок покриття завданих кооперативом збитків визначається його статутом. Члени кооперативу відповідають за зобов'язаннями кооперативу в межах внесеного ними паю, якщо інше не передбачено статутом кооперативу або законом. Для запобігання втраті членами своїх паїв у результаті необдуманого взяття кооперативом на себе певних не вигідних для нього зобов'язань слід чітко в статуті і договорі прописати, які це можуть бути зобов'язання, в яких випадках відповідальність несуть члени ЖБК, а в яких – правління і голова правління.

Законодавство України не врегулює питання строків, паснакопичення, надаючи право ЖБК в статуті і договорі визначити строки формування паснагромадження, що є, на нашу думку, суттєвим недоліком.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Закон України «Про кооперацію» від 10 липня 2003 р. № 1087-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 5. – Ст. 35.
3. Постанова Ради Міністрів Української РСР «Про затвердження Примірною статуту житлово-будівельного кооперативу» від 30 квітня 1985 р. – № 186.
4. Доценко-Белоус Н. А. Стратегии финансирования строительства / Доценко-Белоус Н. А. – К.: Пролог, 2008. – С. 480.
5. Боровская А. ЖСК: анализируем ключевые характеристики / Боровская А. // Строительная деятельность. – 2009. – № 12 (36). – С. 12–14.
6. Берназ-Лукавецька О. М. Про обмін жилих приміщень у будинках житлових кооперативів / Берназ-Лукавецька О. М. // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. – Серія: юриспруденція: зб. наук. праць. – Одеса: Фенікс, 2012. – № 4. – С. 60–63.
7. Карп'як Я. С., Воськало В. І., Сороковий П. М. Організаційно-економічні аспекти функціонування житлово-будівельного кооперативу у процесі створення житла за кошти громадян / Карп'як Я. С., Воськало В. І., Сороковий П. М. // Науковий вісник національного лісотехнічного університету України: збірник науково-технічних праць. – Львів: НЛТУ України. – 2008. – № 18.6. – С. 242–248.
8. Кобылянский В. Земельный вопрос: ЖСК с землей и без / Кобылянский В. // Строительная деятельность. – 2008. – № 10. – С. 18–21.

Riabova K. O. Features of the legal status of members of the HBC

The article investigates the peculiarities of the legal status of members of housing cooperatives. It noted the contradictory requirements of basic normative-legal acts, imposed on a person who intends to become a member of the HBC.

Keywords: HBC, a member of the cooperative, social effect.

Рябова Е. А. Особенности правового статуса членов жилищно-строительного кооператива

В статье исследуются особенности правового статуса членов жилищно-строительных кооперативов. Отмечается противоречивость требований основных нормативно-правовых актов, предъявляемых к лицу, которое намеревается стать членом ЖСК.

Ключевые слова: ЖСК, член кооператива, социальный эффект.