

УДК 347.233:347.254(477)

**Копилова Жана Володимирівна,**

к.ю.н., асистент кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

## ПОВНА ВИПЛАТА ПАЮ НА КООПЕРАТИВНІ КВАРТИРИ ЯК ПОХІДНА ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ ФІЗИЧНИХ ОСІБ НА КВАРТИРИ ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

**Постановка проблеми.** Орієнтація України на формування змішаної економіки, що характеризується розмаїттям конкуруючих між собою суб'єктів господарювання різних форм власності, передбачає функціонування і таких суб'єктів, як кооперативи. Правовий статус таких форм житлової кооперації як житлово-будівельні кооперативи (далі – ЖБК) та житлові кооперативи (далі – ЖК) і досі є дискусійним та невизначеним. Крім цього, спеціальне законодавство, яке встановлює порядок створення ЖБК (ЖК), його діяльність, а також права і обов'язки його членів та членів їх сімей, було прийнято у 80-х роках минулого століття і давно застаріло. Також існують цікаві пропозиції щодо форми договору купівлі-продажу між членом кооперативу і кооперативом та стосовно необхідності існування взагалі такої юридичної особи як ЖБК (ЖК). Тому дослідження цих питань є актуальним та необхідним як з теоретичної, так і з практичної точки зору на сучасному етапі розвитку України.

**Стан дослідження теми.** До проблем виникнення права приватної власності фізичних осіб на кооперативні квартири, визначення правового статусу та необхідності існування взагалі такої юридичної особи як ЖБК (ЖК) зверталось багато науковців таких, як М. К. Галянтич, О. М. Вінник, В. І. Семчик, Ю. С. Шемшученко, С. Г. Бабенко, О. О. Погрібний, О. Загнітко, В. Хахулін, П. І. Седугін, Л. Макашов, О. В. Воронова та інші. Але ці питання і досі є невіршеними та дискусійними.

**Мета статті.** Метою статті є проведення комплексного аналізу цивільно-правових проблем виникнення права приватної власності фізичних осіб на квартиру внаслідок повної виплати паю на кооперативні квартири як похідної підстави за цивільним законодавством України і внесення

науково-теоретичних та практичних рекомендацій, спрямованих на вдосконалення правового регулювання цих відносин.

Для досягнення поставленої мети є необхідним розв'язання таких завдань:

- проаналізувати питання порядку виникнення права приватної власності фізичних осіб на квартиру внаслідок повної виплати паю на кооперативні квартири;

- визначити правовий статус та необхідність існування такої юридичної особи як ЖБК (ЖК);

- сформулювати теоретичні висновки з досліджених питань та практичні пропозиції, спрямовані на удосконалення правового регулювання відносин, які складаються у процесі виникнення права приватної власності фізичних осіб на квартиру внаслідок повної виплати паю на кооперативні квартири.

**Виклад основного матеріалу.** Однією з розповсюджених похідних підстав виникнення права приватної власності фізичних осіб на квартири є повна виплата паю на кооперативні квартири.

«Житловий кооперативний рух отримав широкий розвиток у багатьох країнах (наприклад, Німеччині, Франції), він активно розвивався і в до-революційній Росії. Після революції житлова кооперація майже повністю припинила своє існування, і тільки у 60-х роках ХХ ст. знову почалось її відродження» [1, с. 381].

Але тільки на початку економічних реформ 80-90-х років кооперативи у системі радянського законодавства стали розглядатися як дуже перспективна організаційно-господарська форма, що забезпечує нарощування економічного потенціалу навколо державного сектора і тим самим послаблення державної монополії в економіці, її роз-

державлення. З 1 липня 1988 р. був введений в дію Закон СРСР «Про кооперацію в СРСР» [2], яким регламентувалося створення у країні самостійного сектора соціалістичної економіки.

Поряд із ЖБК було виділено житловий кооператив як одну з форм житлової кооперації, які організовувалися для придбання в підприємств, об'єднань, організацій і виконкомів рад нових або капітально відремонтованих (реконструйованих) жилих будинків і їх подальшої експлуатації.

На початку розвитку законодавства незалежної України була прийнята Постанова Кабінету Міністрів України «Про подальший розвиток ЖБ (житлової) кооперації» від 20.10.1992 р. № 593 [3], яка перейняла основні аспекти правового регулювання за радянських часів. Але її положення зараз не застосовуються.

Указ Президента України «Про заходи щодо розвитку кооперативного руху та посилення його ролі в реформуванні економіки України на ринкових засадах» від 19 грудня 2000 р. № 1348/2000 [4] визнав розвиток кооперативного руху одним з важливих напрямів реалізації політики структурних змін в економіці, встановив соціальні та економічні засади подальшого розвитку кооперації, коротку програму-завдання органам виконавчої влади щодо заходів з підтримки кооперативного руху.

Зараз порядок створення ЖБК, його діяльність, а також права і обов'язки його членів та членів їх сімей визначаються ЦК України [5], ЖК УРСР [6], Законом України (далі – ЗУ) «Про кооперацію» від 10.07.2003 р. [7], а також спеціальним законодавством, яке було прийнято у 80-х роках минулого століття: Примірний статут житлово-будівельного кооперативу затверджений Постановою Ради Міністрів УРСР від 30.04.1985 р. № 186 [8], Правила обліку громадян, які бажають вступити до ЖБК – Постановою Ради Міністрів УРСР від 05.06.1985 р. № 228 [9].

Нині одні науковці зараховують кооперативи до господарських товариств [10, с. 372], а інші – до об'єднань громадян, на що, насамперед, претендують обслуговуючі (споживчі) кооперативи [11, с. 52], які не переслідують мети одержання прибутку [12, с. 67]. М. К. Галянтич визначає житловим та житлово-будівельним кооперативом 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. Він також вказує, що ЖБК є особливою формою поліпшення життєвих умов членів кооперативу [1, с. 385-386]. П. І. Седугін визначає житлово-будівельний кооператив, як «добровільне об'єднання громадян для будівництва за власні кошти жилого будинку, наступної експлуатації і управ-

ління цим будинком. ЖБК можуть також набувати жилі приміщення, що підлягають капітальному ремонту і реконструкції» [13, с. 283-284].

Здається виправданою позиція О. Загнітко, В. Хахуліна, які вказують, що не слід ототожнювати кооперативи з іншими видами суб'єктів господарювання, які мають специфічні риси їх господарської правосуб'єктності [12, с. 67-68].

Кооперативи відповідно до норм ЦК України поділяються на два типи: виробничі і споживчі (ст. ст. 80-112). ЖБК та ЖК вважається доцільним віднести до споживчих кооперативів, поняття яких у ЦК України не наводиться, а вказується, що їх правовий статус визначається спеціальним законодавством. ЗУ «Про кооперацію» визначає споживчий кооператив, як кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб для організації торговельного обслуговування, заготівель сільськогосподарської продукції, сировини, виробництва продукції та надання інших послуг з метою задоволення споживчих потреб його членів. Він також передбачає ще такий вид кооперативу як обслуговуючий кооператив – кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних осіб для спільної виробничої або іншої господарської діяльності на засадах їх обов'язкової трудової участі з метою одержання прибутку. Закон Російської Федерації «Про житлові накопичувальні кооперативи», наприклад, також передбачає ще такий вид кооперативу, як житловий накопичувальний кооператив – це споживчий кооператив, створений як добровільне об'єднання на основі членства з метою забезпечення потреби членів кооперативу в жилих приміщеннях [14].

Проект ЖК України (ст. 37) [15] дає визначення тільки житловому кооперативу: це – юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися з метою задоволення своїх житлових потреб шляхом будівництва, реконструкції, придбання житлового будинку (будинків) та його утримання.

Ч. 1 ст. 384 ЦК України визначає, що будинок, споруджений або придбаний ЖБК (ЖК), є його власністю. Член же кооперативу набуває право власності на квартиру тільки після викупу квартири (ч. 3 ст. 384 ЦК України). Тобто право власності на квартиру спочатку належить кооперативу, а член кооперативу набуває на неї право власності тільки після повної сплати членських внесків.

ЖК та ЖБК створюється його засновниками на добровільних засадах.

Статут ЖБК (ЖК) є основним правовим документом, що регулює його діяльність. Вищим органом управління ЖК та ЖБК є загальні збори членів кооперативу, які затверджують статут кооперативу.

Для ЖБК встановлений особливий порядок створення Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу, який був затверджений Постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 186. В сучасних умовах деякі пункти статуту застаріли. ЖБК організується з метою забезпечення житлом членів кооперативу і членів їх сімей шляхом будівництва багатоквартирного жилого будинку (будинків), а у випадках, передбачених законодавством, – одно- і двоквартирних жилих будинків садибного типу або багатоквартирного блокованого жилого будинку (будинків) з надвірними будівлями за власні кошти кооперативу з допомогою банківського кредиту, а також для наступної експлуатації та управління цим будинком (будинками).

ЖБК організуються при виконавчих комітетах місцевих Рад народних депутатів, при підприємствах, установах і організаціях. Рішення про організацію кооперативів при підприємствах, установах, організаціях приймаються з урахуванням пропозицій трудових колективів.

Виконавчий комітет місцевої Ради народних депутатів або адміністрація підприємства, установи, організації чи орган кооперативної або іншої громадської організації і профспілковий комітет на підставі заяв громадян, які перебувають на обліку бажаних вступити до кооперативу (у списку осіб, які користуються правом на вступ до кооперативу поза чергою), з додержанням встановленої черговості складають списки громадян, які вступають до даного кооперативу, і членів їх сімей та проводять загальні збори громадян, на яких приймається рішення про організацію кооперативу.

Згідно зі ст. 10 ЗУ «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.

Тобто членом кооперативу може бути фізична особа, яка досягла 16-річного віку і виявила бажання брати участь у його діяльності. ЖК РФ у ч. 1 ст. 111 [16] також передбачає, що право на вступ до житлового кооперативу мають громадяни, які досягли 16 років, і (або) юридичні особи.

Громадяни, які вступають до даного кооперативу, члени їх сімей повинні проводити загальні збори громадян, на яких приймається рішення про організацію кооперативу. Рішення зборів про організацію кооперативу, список громадян, які вступають до кооперативу, і членів їх сімей, що виявили бажання оселитися в будинку кооперативу, пови-

нні затверджуватися виконавчим органом районної, міської, районної в місті ради.

Після затвердження рішення про організацію житлово-будівельного кооперативу скликаються загальні збори громадян, які вступають до організованого кооперативу, для прийняття статуту кооперативу. З дня реєстрації статуту кооператив набуває прав юридичної особи.

Також треба відмітити, що житлово-будівельним (житловим) кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки передаються безкоштовно у власність або надаються в оренду в розмірі, встановленому відповідно до затвердженої містобудівної документації. Житлово-будівельні (житлові) кооперативи можуть набувати земельні ділянки і за цивільно-правовими угодами (ст. 41 Земельного кодексу України) [17].

Право власності на житловий будинок виникає у ЖБК після прийняття державною приймальною комісією в експлуатацію житлового будинку й надвірних будівель та після його державної реєстрації.

У власність члена кооперативу, який повністю виплатив пайовий внесок, переходить лише квартира і не переходять об'єкти загального користування (дахи, підвали, коридори тощо). Частка кожного власника квартири у майні, що перебуває у спільному користуванні, пропорційна частці площі квартири, що йому належить у загальній площі.

Оформлення права власності членам житлового, житлово-будівельного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески, з видачею свідоцтва про право власності та державна реєстрація права власності на підставі вказаного свідоцтва здійснюється в тому ж порядку, що і для новозбудованих об'єктів нерухомого майна.

До 1 січня 2013 р. державну реєстрацію права власності на новозбудовані об'єкти нерухомого майна у Реєстрі прав власності на нерухоме майно здійснювали органи БТІ на підставі наказу Міністерства юстиції України «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» від 07.02.2002 р. № 7/5 [18]. Згідно п. 8.1 цього Положення: на новозбудовані об'єкти нерухомого майна органами місцевого самоврядування видавалося фізичним особам свідоцтво про право власності, яке було підставою для державної реєстрації права власності у Реєстрі прав власності на нерухоме майно. З 1 січня 2013 р. вказана державна реєстрація здійснюється на підставі ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. [19]. Згідно ст. 18 вказаного Закону свідоцтво про право власності на новозбудовані об'єкти





14. Жилищное право : сб. нормативных документов. – М. : ГроссМедиа, 2005. – 272 с.
15. Проект ЖК України від 04.09.2009 р. № 2307-д. [Електронний ресурс] : внес. В. В. Рибак [та ін.]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=32171](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=32171).
16. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г., № 188-ФЗ // «Собрание законодательства Российской Федерации». – 2005. – № 1 (часть I).
17. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
18. Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно : Наказ Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р. № 7/5 // Офіційний вісник України. – 2002. – № 8. – Ст. 383.
19. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
20. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О. В. Воронова. – Київ, 2005. – 11 с.
21. Макашов Л. Правовий статус співвласників багатоквартирного будинку / Л. Макашов // Право України. – 1996. – № 11. – С. 62-67.
22. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.

**Копилова Жанна Володимирівна**

**ПОВНА ВИПЛАТА ПАЮ НА КООПЕРАТИВНІ КВАРТИРИ ЯК ПОХІДНА ПІДСТАВА  
ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ**

У статті розглядаються питання щодо виникнення права приватної власності фізичних осіб на квартиру внаслідок повної виплати паю на кооперативні квартири та визначається правовий статус та необхідність існування такої юридичної особи як житлово-будівельний (житловий) кооператив. Зроблено висновок, що у сучасних умовах така форма житлового будівництва як житлово-будівельні (житлові) кооперативи і законодавство з цього питання давно застаріли. Така форма поліпшення життєвих умов фізичних осіб є доступною тільки серед заможного населення; має довготривалий процес; відсутність свободи вибору необхідного житла, а вирішення шляхом жеребкування. Зараз є доцільним розвивати будівництво соціального житла для захисту і забезпечення житлом мало-забезпеченої частини населення, якою і є більша частина населення України.

**Ключові слова:** право приватної власності фізичних осіб, повна виплата паю, кооперативна квартира, житлово-будівельний (житловий) кооператив.

**Копылова Жанна Владимировна**

**ПОЛНАЯ ВЫПЛАТА ПАЯ НА КООПЕРАТИВНЫЕ КВАРТИРЫ КАК ПРОИЗВОДНОЕ ОСНОВАНИЕ  
ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА ЧАСТНОЙ**

В статье рассматриваются вопросы относительно возникновения права частной собственности физических лиц на квартиры вследствие полной выплаты пая на кооперативные квартиры и определяется правовой статус и необходимость существования такого юридического лица как жилищно-строительный (жилищный) кооператив. Сделан вывод, что в современных условиях такая форма жилищного строительства как жилищно-строительные (жилищные) кооперативы и законодательство по этому вопросу давно устарели. Такая форма улучшения жилищных условий физических лиц есть доступной только среди состоятельного населения; имеет продолжительный процесс; отсутствие свободы выбора необходимого жилья, а разрешение путем жеребьевки. Сейчас целесообразным есть развивать строительство социального жилья для защиты и обеспечения жильем малообеспеченной части населения, которой и есть большая часть населения Украины.

**Ключевые слова:** права частной собственности физических лиц, полная выплата пая, кооперативная квартира, жилищно-строительный (жилищный) кооператив.

**Kopylova Zhanna Volodymyrivna**

**COMPLETE SHARE PAYMENT FOR THE COOPERATIVE APARTMENTS AS DERIVATIVE BASIS  
OF ORIGIN PRIVATE PROPRIETARY RIGHT OF THE PHYSICAL PERSONS ON TO APARTMENTS ACCORDING TO  
CIVIL LEGISLATION OF UKRAINE**

In the article considered questions regarding of origin private proprietary right of the physical persons on to apartments as result of complete share payment for the cooperative apartments and define a legal status and necessity of existence such juridical person as housing construction (housing) cooperative. Was done conclusion, that at contemporary conditions that form of housing constructions (housing) cooperatives and legislation by this question long ago out-of-date. Such form improvement of housing conditions physical persons accessible for well-to-do populace only; there is a long time process, absence of free choice necessary dwelling, while the lot arrive at a solution. At present time reasonable to develop building of social dwelling for protection and providing by dwelling for a poor part of populace, which is a greater part population of Ukraine.

**Keywords:** private proprietary right of the physical persons, complete share payment, cooperative apartment, housing construction (housing) cooperative.