

*Дорохов Е.О., студент  
4 курс, юридический институт  
Белгородский государственный национальный исследовательский  
университет  
Россия, г. Белгород*

## **ПРОБЛЕМА РЕОРГАНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА В ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В ЖИЛИЩНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

***Аннотация:** в данной статье рассматриваются проблемы, связанные с управлением многоквартирным домом посредством товариществ собственников жилья, а также жилищно-строительных кооперативов, анализируются их идентичные и отличительные черты.*

***Ключевые слова:** жилищное право, право собственности, товарищество собственников жилья, потребительские кооперативы, жилищно-строительные кооперативы.*

***Annotation:** this article discusses the problems associated with the management of an apartment building through homeowner associations, as well as housing cooperatives, their identical and distinctive features are analyzed.*

***Key words:** housing law, property rights, homeowners, consumer cooperatives, housing cooperatives.*

1990-е годы в нашем государстве ознаменованы большими переменами, затрагивающими все сферы жизни общества, а именно: дробление собственности на многочисленные формы, широко развернувшаяся приватизация, укрупнение и стремительное развитие строительства жилья и осуществление различных сделок с ним, явилось первопричиной того, что многоквартирные дома стали рассматриваться не в качестве индивидуального,

единого объекта, а структурно обособились как в жилые, так и в нежилые помещения, право собственности на которые, в свою очередь, оформлялось разными субъектами. Коренные изменения в экономическом укладе жизни общества в современной России не могли не сказаться на характере правового регулирования жилищных отношений<sup>1</sup>.

Существенное изменение общественных отношений в данной сфере требовало проведения своевременной их регламентации с тем, чтобы гарантированные Основным законом государства ключевые положения относительно права каждого на жилище, неприкосновенность собственности не подвергались нарушению со стороны других граждан. В связи с чем, раздел VIII Жилищного кодекса установил исчерпывающие способы управления многоквартирными домами, сводящиеся к следующим: самостоятельное управление собственниками помещений, однако с соблюдением обязательного условия – наличия в многоквартирном доме не менее 30 квартир.

Интересен тот факт, что указанная цифра неоднократно менялась, а именно: впервые ограничение вводилось в 2011 году и составляло не менее 12 квартир<sup>2</sup>, в 2014 году внесены изменения до увеличения количества квартир с 12 до 16<sup>3</sup>, затем, с 16 до 30<sup>4</sup>.

На наш взгляд, данный факт обуславливается развитием и стимулированием жилищного строительства, как одной из основ обеспечения государством условий для осуществления гражданами право на жилище. Обращаясь к статистическим данным, отметим, что на 2011 год приходится 62,3 млн квадратных метров построенных жилых помещений, на 2012 год 65,7 млн квадратных метров, в 2014 году – 84,2 млн квадратных метров<sup>5</sup>, что свидетельствует о верном решении законодателя в этом направлении, так как,

---

<sup>1</sup> Бакирова Е.Ю. Роль права в решении жилищной проблемы // Евразийский юридический журнал. – 2011. - №3. – С. 91.

<sup>2</sup> О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Российская газета. – №121. – 2011.

<sup>3</sup> О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Российская газета. – №169. – 2014.

<sup>4</sup> О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Российская газета. – №145. – 2015.

<sup>5</sup> Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 22.07.2019).

несмотря на то, что каждый способ управления обладает собственными как положительными, так и отрицательными чертами, гражданам предоставляется право самостоятельно управлять принадлежащим им имуществом во взаимодействии друг с другом.

Другим способом выступает управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным жилищным кооперативом. Вместе с тем, заключительным способом управления является деятельность управляющей организации.

Следует подчеркнуть, что под управлением многоквартирным домом понимают «выполнение стандартов, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме»<sup>1</sup>.

Основываясь на данном термине, можем констатировать, что характерными чертами управления многоквартирным домом является не только предоставление коммунальных услуг надлежащего качества, но также и принятие иных решений с осуществлением обязательного контроля над их своевременным исполнением<sup>2</sup>.

Однако ч. 2 ст. 161 ЖК РФ предусматривает возможность управления многоквартирным домом жилищным кооперативом или иным потребительским кооперативом<sup>3</sup>. Исходя из ч.4 ст. 110 ЖК РФ жилищно-строительный кооператив выступает в качестве потребительского кооператива. Таким образом, управление многоквартирным домом посредством жилищно-строительного кооператива теоретически представляется возможным, вместе с тем, считаем необходимым обратить внимание на правовую норму, закрепленную в ч. 2 ст. 140 ЖК РФ,

---

<sup>1</sup> О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами: Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 // Собрание законодательства РФ. – 2013. – № 21. – Ст. 2652.

<sup>2</sup> Рехтина И.В., Шунина О.А. Управление многоквартирным домом: правовые и экономические аспекты // Семейное и жилищное право. – 2011. – № 5. – С. 45.

<sup>3</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.05.2019) // Российская газета. – №1. – 2005.

которая гласит: товарищество собственников жилья может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив на основании общего собрания собственников помещений.

На основании законодательно закрепленных целей создания и механизма деятельности указанных объединений возникает вопрос: насколько обоснованно наличие указанной нормы в законодательном массиве и не является ли она в настоящий момент устаревшей?

Так, ранее в ст. 14 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»<sup>1</sup> содержалась норма, обязывающая преобразовать жилищно-строительный кооператив в товарищество собственников жилья при условии, если все члены внесли паевые взносы вплоть до 1 января 2007 года. В том случае, если лица добровольно не осуществили указанное преобразование, то законодатель предусматривал принудительную ликвидацию. Вместе с тем, преобразование жилищно-строительного кооператива в товарищество собственников жилья не сопровождалось уплатой госпошлины, что свидетельствовало о заинтересованности государства в своевременном выполнении его требований. Отметим, что 1 сентября 2006 года данная норма утратила силу, однако введения каких-либо иных норм не последовало. Таким образом, в настоящее время при регулировании управления многоквартирным домом законодатель считал необходимым предоставить гражданам альтернативу выбора с тем, чтобы они самостоятельно имели возможность разрешать, какой способ им избрать, что также отвечает созданию государством условий для осуществления права на жилище.

Однако для ответа на поставленный нами вопрос необходимо рассмотреть ключевые аспекты, на основании которых можем выяснить, какие отличительные черты между жилищно-строительным кооперативом и товариществом собственников жилья как у форм управления многоквартирным домом имеются, несмотря на их значительное сходство.

---

<sup>1</sup> О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 01.05.2019) // Российская газета. – №1. – 2005.

Анализируя разделы V и VI Жилищного кодекса РФ, можем выявить, что структурная составляющая органов управления, порядок сохранения и распоряжения общим имуществом собственников помещений, общее осуществление хозяйственной деятельности представляются идентичными, однако непосредственное различие заключается в специфических целях их создания, а именно: в соответствии с ч.1 ст. 110 ЖК РФ жилищно-строительный кооператив создается «в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом»<sup>1</sup>.

В свою очередь, в соответствии с ч.1 ст. 135 ЖК РФ товарищество собственников жилья создается «для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо...имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения...распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества ... осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам...»<sup>2</sup>.

Следует обратить внимание на следующий факт: законодатель подчеркивает, что хоть и жилищно-строительный кооператив выступает в качестве способа управления многоквартирным домом, однако с той оговоркой, что в случае полной уплаты паевого взноса одним членом жилищного кооператива на отношения собственности распространяет свое действие глава 6 рассматриваемого нами правового акта, что в свою очередь, является объектом товарищества собственников жилья.

Таким образом, жилищно-строительный кооператив представляется в качестве способа управления многоквартирным домом, предшествующего товариществу собственников жилья<sup>3</sup>, в связи с чем, процесс реорганизации

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.05.2019) // Российская газета. – №1. – 2005.

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.05.2019) // Российская газета. – №1. – 2005.

<sup>3</sup> Чистякова М.А. ТСЖ и собственник нежилого помещения // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2008. – №8. – С. 21.

включает в себя несколько дополнительных шагов, нежели создание товарищества собственников жилья первоначально. Так, он подразделяется на два основных этапа, а именно: непосредственное принятие решения о преобразовании на общем собрании членов жилищно-строительного кооператива, а также его государственная регистрация.

Подчеркнем, что проведение общего собрания признается правомочным при условии, что в его процессе присутствовали члены кооператива, обладающие 50% от общего числа голосов, при этом в повестке дня фиксируется обязательное разрешение следующих ключевых вопросов: реорганизация жилищно-строительного кооператива в товарищество собственников жилья, утверждение устава товарищества собственников жилья, выборы органов управления, утверждение передаточного акта.

Таким образом, мы проанализировали возможность реорганизации жилищно-строительного кооператива в товарищество собственников жилья, которая, в свою очередь, до 2007 года выступала в качестве обязательной процедуры. В настоящее время законодатель руководствуется правилом диспозитивности, предоставляя собственникам возможность самостоятельного выбора способа управления многоквартирным домом. Однако, рассмотрев ключевые аспекты жилищно-строительного кооператива и товарищества собственников жилья, можем констатировать, что основное различие между ними заключается непосредственно в целях функционирования, а именно: первые преимущественно направлены на строительство и приобретение жилых помещений, вторые же – на управление жилым комплексом. Думается, что норма, предусмотренная ч.2 ст. 140 ЖК РФ, установлена для расширения прав собственников жилых помещений по избранию ими способа управления многоквартирным домом, однако на сегодняшний момент она утратила свою актуальность.

## ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.05.2019) // Российская газета. – №1. – 2005.
2. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 01.05.2019) // Российская газета. – №1. – 2005.
3. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Российская газета. – №121. – 2011.
4. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Российская газета. – №169. – 2014.
5. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Российская газета. – №145. – 2015.
6. О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами: Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 // Собрание законодательства РФ. – 2013. – № 21. – Ст. 2652.
7. Бакирова Е.Ю. Роль права в решении жилищной проблемы // Евразийский юридический журнал. – 2011. - №3. – С. 90-96.
8. Рехтина И.В., Шулгина О.А. Управление многоквартирным домом: правовые и экономические аспекты // Семейное и жилищное право. – 2011. – № 5. – С. 45-47.
9. Чистякова М.А. ТСЖ и собственник нежилого помещения // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2008. – №8. – С. 21-26.
10. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 22.07.2019).