

*Масалимова А.А., к.ю.н., ст. преподаватель
кафедры «Гражданское право»*

*Институт права,
Башкирский государственный университет*

Россия, г. Уфа

*Алсынбаева Э.М., к.ю.н., ст. преподаватель
кафедры «Гражданское право»*

*Институт права,
Башкирский государственный университет*

Россия, г. Уфа

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАСЛЕДОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМАХ ЖИЛИЩНЫХ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Аннотация: В статье отражены особенности правового регулирования отношений, связанных с наследованием жилых помещений, входящих в дома жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Автором отмечаются проблемы, возникающие на практике при наследовании жилых помещений, находящихся в общей долевой собственности, а также ряд других актуальных проблем, возникающих в данных правоотношениях.

Ключевые слова: наследство, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив, пай, права на участие в жилищно-строительном кооперативе, член кооператива.

Annotation: Specifics of legal regulation of the relations connected with inheritance of the premises which are a part of houses housing and housing cooperatives are reflected in article. The author notes the problems arising in practice at inheritance of the premises which are in common ownership, also other actual problems are specified.

Key words: inheritance, housing cooperative, housing cooperative, share, rights for participation in housing cooperative, member of cooperative.

В основе правового регулирования правоотношений, связанных с наследованием жилых помещений, которые входят в дома жилищных и жилищно-строительных кооперативов, лежит правовой статус данных кооперативов. Анализ статьи 116 ГК РФ, позволяет сделать вывод о том, что граждане, вступая в жилищный кооператив, удовлетворяют определенные цели, например, отсрочка платежа на приобретение квартиры, а также решение вопросов совместного участия в строительстве или приобретении многоквартирного дома, оптимизация расходов по содержанию жилых помещений и общего имущества и решение вопросов по управлению домом в том числе [2].

Кооперативная квартира является имуществом, входящим в наследственную массу в случае смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива, при условии выплаты паевого взноса и возникновения у него права собственности. Смерть пайщика, до полной выплаты им паевого взноса будет являться одним из оснований прекращения членства в данном жилищном кооперативе, которое происходит в силу закона и не предполагает принятия решения общего собрания членов жилищного кооператива [5, с.162].

Особенность наследования заключается в том, что согласно ч.1 ст. 1177 ГК РФ в состав наследственной массы включается только паенакопление предоставленное при жизни пайщику жилищного кооператива, поскольку право собственности на предоставленную ему квартиру может возникнуть только в результате полной оплаты им паевых взносов исходя из положений ч.1 ст. 129 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) [4]. Следовательно, по наследству переходит право на паенакопление умершего члена жилищного кооператива. В этой связи, актуален вопрос о возможности выдачи свидетельства о праве на наследство по завещанию, которое составлено только на сумму паенакопления, если к моменту открытия наследства паевой взнос за кооперативную квартиру

был полностью выплачен пайщиком, соответственно исходя из п.4 ст. 218 ГК РФ, должно быть выдано свидетельство на жилое помещение, но не на паенакопление.

Право наследников умершего члена кооператива на вступление в соответствующий кооператив закреплено в ст. 130 ЖК РФ. Однако, речь в указанном случае может идти только об одном наследнике, обладающем преимущественным правом и воспользовавшимся этим правом, а не о множестве наследников. Такому наследнику не может быть отказано в приеме в члены жилищного кооператива. Данные положения закреплены в ч.4 ст. 130 ЖК РФ, которая предусматривает процедуру решения вопроса о приеме наследника в кооператив и устанавливает обязательность принятия решения общим собранием по вопросу приема наследника в члены кооператива, что имеет существенное значение в силу ряда причин:

- во-первых, до вынесения собранием членов кооператива решения в отношении наследника умершего члена кооператива, необходимо соблюдение норм о наследовании, определяющих надлежащих наследников⁴

- во-вторых, важно решение вопроса определения наследника, имеющего преимущество вступления в кооператив по правилам ст. 131 ЖК РФ, в случае множественности наследников.

При этом, остальным наследникам предполагается компенсация в порядке и сроки согласно нормам ЖК РФ и учредительным документам жилищного кооператива. Порядок наследования пая умершего члена кооператива установлен п.1 ст. 1177 части третьей ГК РФ [3], которая устанавливает, что пай можно передать по наследству по завещанию или по закону наследникам, при этом к данным отношениям применимы правила признания наследников недостойными и правила наследования обязательной доли наследства.

Следует отметить, что участие в жилищном кооперативе как способ удовлетворения потребностей граждан в жилье, предполагает обязательное членство в жилищном кооперативе как основание владения и пользования жилым помещением [1, с. 129].

Немаловажен вопрос об определении наследников, имеющих преимущественное право на вступление в кооператив и порядок компенсации остальным наследникам, поскольку ст.112 ЖК РФ установлены требования о равенстве количества и членов кооператива и жилых помещений. Указанные вопросы не затрагиваются положениям ГК РФ, а согласно п.2 ст. 1177 ГК РФ, определяются нормами ЖК РФ и специальным законодательством о потребительских кооперативах.

Преимущественное право на вступление в кооператив, согласно ст. 131 ЖК РФ, имеет переживший супруг умершего члена кооператива, при этом такое право предусмотрено и ст. 33 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ). Такое право возникает у пережившего супруга, при условии, что вступление в члены кооператива происходило в период брака и паевые взносы производились из совместно нажитого супругами имущества, если соглашением между ними не установлено иное в отношении данного имущества, на что указывают нормы ст. 254 ГК РФ и ст. 34 СК РФ.

Согласно ч. 1 ст. 131 ЖК РФ, при отсутствии лиц, указанных в данной статье, а также при отказе от вступления в кооператив, данное преимущественное право переходит к наследнику, имеющему право на часть пая, но при этом не проживающему с наследодателем совместно.

Вопрос о приеме в члены кооператива, исходя из положений ч.4 ст. 130 ЖК РФ, также должен решаться с соблюдением положенной процедуры проведения общего собрания членов кооператива, закрепленной в ст. 121 ЖК РФ. Если наследником умершего члена кооператива будет являться несовершеннолетний, то правом на вступление в кооператив согласно ст. 111 ЖК РФ, он не наделяется и такому наследнику полагается выплата возмещения согласно положениям учредительных документов жилищного кооператива [6, с. 188].

Представляет актуальность вопрос об особенностях наследования жилого помещения, находящегося в общей долевой собственности. На практике, практическая реализация прав наследников вызывает трудности из-за невозможности выдела этой доли в натуре. В данных случаях, возникает право

собственника на выплату ему стоимости его доли участниками данной долевой собственности, а при отсутствии соглашения, такой вопрос разрешим в судебном порядке. Но в законе не указана процедура разрешения проблемы выдела доли в тех случаях, когда сособственники не имеют финансовой возможности компенсировать ее стоимость.

Следует также указать на трудности, возникающие, когда на участие в жилищном кооперативе претендуют несколько наследников. Представляется, что такая проблема должна решаться в зависимости от характеристик конкретного жилого помещения, позволяющих разделить его таким образом, чтобы была возможность выделения изолированного жилого помещения в интересах каждого из лиц, имеющих право на пай. Именно такой подход направлен на защиту прав и законных интересов наследников.

Актуальной является проблема противоречий в правовом регулировании правового положения наследников члена кооператива, между нормами ГК РФ и ЖК РФ. Так, в ч.4 ст. 131 ЖК РФ нормы о преимущественном праве на членство в жилищном кооперативе, не соответствуют нормам признания данных категорий граждан к наследованию в рамках ст. 1148 ГК РФ. Соответственно, право на пай может принадлежать одним наследникам, а право на вступление в жилищный кооператив может переходить другим наследникам.

Вышеизложенное, позволяет сделать вывод об актуальных проблемах правового регулирования наследования жилых помещений в жилищных кооперативах на современном этапе развития законодательства.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Бобровская О.Н. Наследственное правопреемство в жилищных кооперативах. Обзор судебной практики // Современное право. - 2010. - № 4. - С.127-131.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Часть первая (с посл. изм. и доп. от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32, ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ. Часть третья (с посл. изм. и доп. от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49, ст. 4552.

4. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 22 января 2019 г. № 1-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1), ст. 14.

5. Крашенинников П.В. Жилищное право. - 7-е изд., перераб. и доп. - М.: Статут, 2010. - 413 с.

6. Чернякова С.А. Особенности наследования отдельных категорий жилых помещений // Государство и право. Юридические науки. - 2014. - № 9 (56). - С. 187-194.