

*Куценко М.В.,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет
Россия, Белгород
Научный руководитель: Яковлев В.И.,
кандидат юридических наук, доцент кафедры
гражданского права и процесса
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет
Россия, Белгород*

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНЫХ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Аннотация: В статье рассматриваются особенности правового регулирования деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов в Российской Федерации. Анализируются основные проблемы, возникающие в сфере управления кооперативами, защиты имущественных прав их членов и применения действующего жилищного законодательства. Особое внимание уделяется вопросам прозрачности финансовой деятельности ЖК и ЖСК, а также необходимости цифровизации механизмов управления кооперативами. По результатам исследования предложены отдельные направления совершенствования законодательства в рассматриваемой сфере.

Ключевые слова: жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив, жилищное право, цифровизация, паевые взносы, управление кооперативом.

Kutsenko M.V.,

Yakovlev V.I.

LEGAL REGULATION OF THE ACTIVITIES OF HOUSING AND HOUSING CONSTRUCTION COOPERATIVES

***Abstract:** The article examines the legal regulation of housing and housing construction cooperatives in the Russian Federation. The author analyzes the main problems arising in the field of cooperative management, protection of property rights of cooperative members, and application of current housing legislation. Particular attention is paid to the issues of financial transparency of cooperatives and the need for digitalization of management mechanisms. Based on the results of the study, several directions for improving legislation in this area are proposed.*

***Keywords:** housing cooperative, housing construction cooperative, housing law, digitalization, share contributions, cooperative management.*

В современных условиях жилищные и жилищно-строительные кооперативы продолжают оставаться одной из форм реализации гражданами права на жилище и одновременно выступают особым субъектом жилищных правоотношений, сочетающим в своей деятельности элементы корпоративного и жилищного регулирования. Несмотря на то, что в последние годы основное развитие жилищной сферы связано преимущественно с механизмами долевого строительства и ипотечного кредитования, кооперативная форма объединения граждан по-прежнему сохраняет практическое значение, особенно в сфере строительства многоквартирных домов и управления жилыми помещениями. Вместе с тем деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов сопровождается рядом правовых проблем, связанных с порядком создания и управления кооперативами, распределением имущественной ответственности, защитой

прав членов кооператива, а также соотношением норм жилищного и гражданского законодательства. Кроме того, на практике нередко возникают споры, связанные с внесением паевых взносов, оформлением прав собственности на жилые помещения и деятельностью органов управления кооперативов. Все это обуславливает необходимость анализа действующего правового регулирования деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов и оценки эффективности существующих механизмов защиты прав участников соответствующих правоотношений.

Правовое регулирование статуса жилищных кооперативов (далее – ЖК) и жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК) осуществляется преимущественно нормами раздела V Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) [2]. Кроме того, отдельные аспекты организации и деятельности указанных субъектов жилищных правоотношений урегулированы нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), например, п. 4 ст. 49 ГК РФ [1], а также положениями Градостроительного кодекса РФ [3].

На наш взгляд, одной из наиболее существенных проблем правового регулирования деятельности ЖК и ЖСК сегодня остается недостаточная определенность правового статуса членов кооператива и механизмов защиты их имущественных интересов. Обусловлено существование указанной проблемы тем, что несмотря на наличие норм главы 11 ЖК РФ, законодательство по-прежнему не содержит детального регулирования порядка формирования, расходования и контроля паевых взносов, что на практике нередко приводит к злоупотреблениям со стороны правления кооператива, непрозрачному расходованию денежных средств и возникновению конфликтов между членами кооператива и его органами управления. Согласимся с К.О. Васиной, что «особенно остро данная проблема проявляется в ЖСК, где граждане фактически финансируют

строительство жилья, однако уровень их правовой защищенности заметно ниже по сравнению с участниками долевого строительства» [4, с. 33].

Для решения данной проблемы мы считаем необходимым дополнить ЖК РФ отдельной статьей, закрепляющей обязательность ежегодного независимого аудита финансовой деятельности ЖСК при превышении установленного размера паевого фонда, а также обязанность размещения отчетности в государственной информационной системе ЖКХ. Кроме того, следует нормативно закрепить право членов кооператива на получение расширенной информации о движении денежных средств и заключаемых кооперативом сделках.

В контексте рассматриваемого вопроса отметим еще одну немаловажную проблему – устаревший характер многих норм, регулирующих управление ЖК и ЖСК. Согласимся с А.В. Ибашаевой, что «действующее законодательство во многом ориентировано на традиционную модель очного участия членов кооператива в управлении, тогда как современные условия требуют более широкого внедрения цифровых механизмов взаимодействия» [5, с. 1043]. Здесь отметим, что решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей. В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив. Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об учреждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив. Членами жилищного кооператива, с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица, становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива. Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

В итоге это приводит к тому, что проведение общих собраний затруднено, поскольку большое количество членов кооператива просто физически не может собраться одновременно в одном месте, чтобы провести

собрание, особенно когда члены ЖК и ЖСК живут в разных регионах. В этой связи представляется оправданным внесение изменений в Жилищный кодекс РФ, предусматривающих возможность обязательного использования государственной информационной системы ЖКХ либо иной единой цифровой платформы для проведения общих собраний членов кооператива в электронной форме. Одновременно следует закрепить механизм электронной идентификации участников голосования через ЕСИА, что позволит снизить количество споров о легитимности решений органов управления кооператива и повысить прозрачность его деятельности.

Подводя итог всему вышесказанному, отметим, что действующее правовое регулирование деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов в целом позволяет обеспечивать их функционирование как особых субъектов жилищных правоотношений, однако сохраняет ряд существенных проблем. Прежде всего это касается недостаточной защищенности имущественных интересов членов кооперативов и устаревшего характера отдельных механизмов управления ЖК и ЖСК. В современных условиях представляется необходимым дальнейшее совершенствование жилищного законодательства, направленное на повышение прозрачности деятельности кооперативов, усиление контроля за расходованием паевых средств и внедрение цифровых механизмов управления.

Список использованных источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.03.2026) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.05.2026) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.03.2026) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 16.

4. Васина, К. О. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы в современном праве / К. О. Васина, Е. В. Иванова, Н. В. Семенова // Сборник научных трудов молодых ученых и специалистов : Сборник статей. – Чебоксары : Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова, 2022. – С. 31-36. – EDN COSFLN.

5. Ибашаева, А. В. Преимущества и недостатки жилищно-строительного кооператива / А. В. Ибашаева, Л. Н. Хасимова // XIV Камские чтения : сборник докладов Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, Набережные Челны, 18 ноября 2022 года / Казанский федеральный университет, Набережночелнинский институт; ответственный редактор Л. А. Симонова. – Набережные Челны: Набережночелнинский институт (филиал) федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет», 2022. – С. 1042-1045.