

Прежний Жилищный кодекс РСФСР (глава 5) устанавливал основные положения обеспечения граждан жилыми помещениями в домах жилищно-строительных кооперативов и пользования ими, наделяя государственные органы широкими административными полномочиями в области организации жилищно-строительных кооперативов, контроля за их деятельностью. Законодательные положения детализировались в Примерном уставе жилищно-строительного кооператива, утверждаемом Советом Министров РСФСР, который применялся на практике в качестве основного нормативного акта, регулирующего конкретные права и обязанности членов кооператива, перехода права на пай и членство в кооперативе.

Новый ЖК РФ существенно изменил существующее правовое регулирование, в разделе V установил основы организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, правового положения членов жилищных кооперативов, предусмотрел возможность конкретизации законодательных положений непосредственно в уставе жилищного кооператива, утверждаемом решением собрания учредителей (ст. 112, 113). Единственное требование, предъявляемое к уставу, - он не должен содержать положения, противоречащие Кодексу и другим федеральным законам (ч. 2 ст. 113). Новое жилищное законодательство в известной мере устранило неопределенность в регулировании отношений, вытекающих из членства в жилищных кооперативах, но одновременно породило вопросы, нуждающиеся в серьезном обсуждении, поскольку ряд правовых норм допускает возможность их неоднозначного толкования. Рассмотрим некоторые из этих вопросов и выскажем позицию авторов по ним.

Объем и содержание имущественных и неимущественных прав члена жилищного кооператива, членов его семьи и правопреемников, а также самого кооператива непосредственно зависят от того, полностью выплачен или нет паевой взнос за предоставленное кооперативом жилое помещение. Это один из первоочередных вопросов, который судья должен выяснить при планировании своих действий и проведении подготовки дела к судебному разбирательству, чтобы правильно определить имеющие значение для дела обстоятельства, какой стороне надлежит их доказывать, и нормы материального права, подлежащие применению при разрешении

спора.

Член жилищного кооператива, не полностью выплативший паевой взнос, не обладает правом собственности на предоставленное ему жилое помещение, он имеет лишь право на пай. Его владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение жилым помещением основываются на членстве в кооперативе. В случае же полной выплаты паевого взноса член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение (ч. 1 ст. 129 ЖК РФ, п. 4 ст. 218 ГК РФ).

Здесь очень важно определиться с моментом возникновения права собственности члена кооператива, полностью внесшего паевой взнос. По данному вопросу существуют две различные точки зрения. Одни полагают, что должно действовать общее закрепленное в п. 2 ст. 8 ГК РФ правило, согласно которому право на объект возникает с момента регистрации <1>. Другие высказывают противоположное мнение, которое разделяют и авторы. В соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Представляется, что в рассматриваемой ситуации законом установлено иное. В ч. 1 ст. 129 ЖК РФ указано, что член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью, т.е. момент возникновения его права связывается только с фактом выплаты. В ст. 134 ЖК РФ предусматривается в случае сноса дома применение к членам жилищного кооператива, выплатившим пай, правил ст. 32 этого Кодекса, регулирующей обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Со сказанным корреспондирует ст. 14 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" <2>, предусматривающая преобразование или ликвидацию до 1 января 2007 г. жилищного кооператива, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы в товарищество собственников жилья. Таким образом, следует признать, что возникновение права собственности члена жилищного кооператива связано с моментом выплаты им паевого взноса и не зависит от факта государственной регистрации этого права. Естественно, впоследствии такой член жилищного кооператива не может совершать сделки по распоряжению принадлежащим ему жилым помещением, прежде чем не будет произведена государственная регистрация его права на этот объект недвижимости. Однако после полной выплаты пая судебная защита прав члена жилищного кооператива (его членов семьи, наследников) должна осуществляться с учетом правовых норм, регулирующих отношения собственности.

-----

<1> См., например: Алексеев В.А. Сделки с недвижимостью. М.: Проспект, 2005. С. 97.

<2> СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. I). Ст. 15.

С позиций изложенного рассмотрим положения ст. 127 ЖК РФ, регламентирующей раздел жилого помещения в доме кооператива. При применении этой нормы вряд ли можно согласиться с мнением о том, что законодатель не связывает возможность раздела жилого помещения с тем обстоятельством, выплачен ли в полном размере паевой взнос <1>.

-----

<1> Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. О.А. Городова. М.: Проспект, 2005. С. 213.

Названная норма предусматривает раздел жилого помещения между лицами, имеющими право на пай, т.е. когда оно находится в собственности кооператива. В этом случае в соответствии с правом на часть пая каждой из спорящих сторон выделяется изолированное жилое помещение либо неизолированное жилое помещение (с распределением обязанности по его переустройству и (или) перепланировке в изолированное при наличии такой технической возможности). Одновременно признается за каждой из сторон право на часть паевого взноса пропорционально размеру выделенных жилых помещений с взысканием соответствующей компенсации за разницу в их праве на пай до раздела.

Иное дело, когда предметом раздела является жилое помещение, за которое выплачен полностью паевой взнос, и на него возникло право долевой собственности двух или более лиц соразмерно принадлежавшим им частям пая. В данном случае спор участников общей собственности по поводу принадлежащего им имущества разрешается по правилам ст. 252 ГК РФ, регулирующей раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли.

Раздел жилого помещения независимо от суммы выплаченного за него паевого взноса влечет за собой преобразование отношений членства в кооперативе: объем прав и обязанностей прежнего члена кооператива изменяется, право на вступление в кооператив приобретает также лицо, которому выделено жилое помещение.

Ранее действовавшее законодательство допускало признание права на пай только за членом кооператива, его супругом и наследниками. Новый ЖК РФ такого ограничения не содержит, предусматривая в ч. 2 ст. 125, что пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам и не определяет основания, по которым у этих лиц может возникнуть право на пай. В связи с этим возникла неясность в том, может ли быть признано право на часть пая за лицами, не являвшимися членами кооператива, но участвовавшими своими денежными средствами в погашении стоимости пая.

Представляется, что действующее законодательство препятствий к этому не содержит. В данном случае лицо, претендующее на часть пая, а если паевой взнос выплачен полностью - на долю в праве собственности на жилое помещение, должно подтвердить допустимыми средствами доказывания факт и размер своего участия в погашении паевого взноса. Кроме того, им должно быть доказано наличие договоренности с членом жилищного кооператива о создании общей собственности на пай и внесение своих средств в счет оплаты пая именно с этой целью. О такой договоренности, в частности, может свидетельствовать факт приобретения лицами, не состоящими в браке, но имеющими общих детей, в целях удовлетворения общей потребности в жилье, совместное проживание в кооперативной квартире в период выплаты стоимости пая и ведение общего хозяйства и т.п.

Нуждается в осмыслении и ст. 130 ЖК РФ, в ч. 1 которой перечислено 5 оснований прекращения членства в кооперативе (выход, исключение, ликвидация юридического лица - члена кооператива, ликвидация самого кооператива, смерть гражданина - члена кооператива). Является ли этот перечень исчерпывающим, учитывая, что эта норма, в отличие от прежней ст. 123 ЖК РСФСР, не содержит оговорки о возможности

предусмотреть уставом кооператива другие случаи исключения из кооператива. В устав жилищного кооператива включаются сведения о порядке выхода из кооператива, но не об основаниях такого выхода (ст. 113 ЖК РФ).

Думается, что прекращение членства в кооперативе по иным не упомянутым в указанной статье основаниям допустимо, поскольку возникают обстоятельства, при которых объективно сохранение членства невозможно. В частности, при реорганизации юридического лица - члена кооператива права и обязанности переходят к вновь возникшим юридическим лицам в соответствии с передаточным актом по правилам ст. 58 ГК РФ. Совершенно очевидно, что прекращается членство юридического лица, реорганизованного путем присоединения к другому юридическому лицу, разделения на другие юридические лица либо выделения из его состава юридических лиц, к которым переходят имущественные права в кооперативе. В указанных случаях имеет место универсальное правопреемство как и при наследовании, когда наследники приобретают преимущественное право на вступление в кооператив в порядке, подробно урегулированном законодателем. Поэтому и в рассматриваемых ситуациях прекращается членство реорганизованного юридического лица, а к его правопреемникам переходит право на вступление в члены кооператива.

Возможна ситуация, когда член кооператива производит отчуждение принадлежащего ему на праве собственности помещения в доме кооператива, другого помещения в этом кооперативе не имеет, но не подает заявление о выходе, требуемое по смыслу ч. 2 ст. 130 ЖК РФ для прекращения членства в кооперативе. Здесь следует иметь в виду, что отчуждение жилого помещения означает отказ от участия в деятельности кооператива на условиях членства, а следовательно, и отказ от своих прав и обязанностей члена кооператива. Поэтому и в такой ситуации членство прекращается в связи с выходом из кооператива, несмотря на отсутствие заявления об этом.

Правовая регламентация процедуры рассмотрения вопросов выхода и исключения из кооператива различна. Порядок выхода из кооператива определяется уставом кооператива, в котором принятие решения может быть отнесено к компетенции правления (ст. 113, 118 ЖК РФ). В отличие от этого исключение члена кооператива из кооператива за грубое неисполнение им без уважительных причин своих обязанностей допускается в силу ч. 3 ст. 130 ЖК РФ только на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Норма носит императивный характер, и уставом кооператива не может быть изменен порядок исключения из кооператива.

Жилищный кодекс РФ не раскрывает содержание понятий "грубое неисполнение своих

обязанностей" и "уважительность причин". Их оценка в большей степени зависит от судейского усмотрения, от мудрости и опыта судьи. Здесь определенным ориентиром может служить ст. 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" <1>, регулирующая сходные правоотношения. В ней предусмотрена возможность исключения члена кооператива в судебном порядке на основании решения общего собрания членов кооператива в случае: 1) неоднократного неисполнения обязанностей, установленных этим Федеральным законом и (или) уставом кооператива, либо невозможности осуществления кооперативом своей деятельности или существенного затруднения ее осуществления в результате действий (бездействия) члена кооператива; 2) систематического нарушения порядка внесения паевого и иных взносов, под которым признается нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо однократная просрочка внесения паевого и иных взносов в течение более чем три месяца.

-----

<1> СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. I). Ст. 41.

---

Указанные обстоятельства не являются безусловным доказательством факта грубого неисполнения членом жилищного кооператива своих обязанностей, но могут учитываться судом при рассмотрении спора об исключении из членов жилищного кооператива. Суд может признать причины неисполнения членом кооператива своих обязанностей уважительными, если имелись объективные обстоятельства, препятствующие надлежащему их исполнению (например, временные финансовые трудности, тяжелая болезнь, длительная командировка и т.п.).

Последствия исключения из кооператива напрямую зависят от того, в каком объеме выплачен паевой взнос. Если полностью - исключение из кооператива не влечет за собой прекращения права собственности бывшего члена кооператива на жилое помещение и на долю в праве общей собственности на общее имущество. В том случае, когда паевой взнос внесен частично, то исключенному члену кооператива выплачивается сумма пая (ст. 132 ЖК РФ), он подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения (ст. 133 ЖК РФ). Сроки и условия выплаты суммы пая исключенному члену кооператива определяются уставом кооператива, при этом предельный срок выплаты не должен превышать двух месяцев со дня принятия решения об исключении члена кооператива.

Сроки возврата не полностью внесенного взноса в иных случаях прекращения членства в кооперативе, в частности при добровольном выходе из кооператива, в ЖК РФ не определены, согласно его ст. 113 порядок выдачи паевого взноса должен быть решен в уставе кооператива.

Если уставом конкретного кооператива будет установлен срок возврата пая, превышающий 2 месяца со дня выбытия лица из кооператива, то в случае спора, связанного с просрочкой выплаты, суд неизбежно столкнется с необходимостью решить вопрос о соответствии положениям ЖК РФ правила о сроке, закрепленного в уставе кооператива. При обсуждении этого вопроса нужно учитывать, что принятие устава, как и последующее вступление в члены кооператива, является выражением согласия лица с положениями устава, в том числе регламентирующими порядок добровольного выхода из кооператива. Норма ЖК РФ о предельном сроке выплаты относится лишь к случаю, когда лицо исключено из кооператива помимо его воли. Однако нельзя не учитывать и того, что эта норма имеет целью воспрепятствовать злоупотреблениям со стороны кооператива в отношении выбывшего из него лица. Поэтому нельзя исключить применение этой нормы по аналогии закона в иных случаях выбытия из кооператива, исходя из конкретных обстоятельств каждого дела (длительности закрепленного в уставе срока выплаты, основания и условий выбытия лица из кооператива и т.п.).

Из ст. 133 ЖК РФ усматривается, что члены семьи имеют производное право на пользование кооперативным жилым помещением и обязаны в двухмесячный срок со дня принятия решения об исключении члена кооператива освободить это помещение вместе с исключенным лицом, при отказе указанные лица подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Думается, что эти правила действуют и в отношении супруга, имеющего долю в общей совместной собственности на пай.

В силу прежней ст. 124 ЖК РСФСР уставом ЖСК могли быть предусмотрены случаи сохранения права пользования жилым помещением за членами семьи при условии вступления одного из них в кооператив. В действующем ЖК РФ такой нормы нет, однако это не препятствует кооперативу включить в свой устав подобное правило, установив более льготные условия для членов семьи исключенного члена кооператива. Отсутствие такого правила в уставе кооператива само по себе не исключает права членов семьи на судебную защиту, гарантированную ст. 46 Конституции РФ. Суд при определенных обстоятельствах может сохранить их право на дальнейшее пользование жилым помещением, признав за одним из них право на членство, например, когда проживающие в кооперативном жилом помещении члены семьи исключенного из кооператива лица прекратили с ним семейные отношения, согласны внести соответствующую сумму пая и должным образом исполнять обязанности, вытекающие из членства в кооперативе, их вины в неисполнении бывшим членом кооператива своих обязанностей нет и т.п.

Статья 133 ЖК РФ, поименованная "Выселение бывшего члена жилищного кооператива", предусматривает выселение лишь лиц, исключенных из кооператива за грубое неисполнение своих обязанностей. Вопрос о выселении лиц, не полностью выплативших пай и выбывших из кооператива по иным основаниям, но отказывающихся от освобождения этого помещения, в названной норме не решен. Федеральный закон "О жилищных накопительных кооперативах" более четко регулирует данный вопрос применительно к этим кооперативам, устанавливая в ст. 31, что при прекращении членства в кооперативе (без указания на основание такого прекращения) член кооператива и проживающие совместно с ним лица утрачивают право пользования жилым помещением и обязаны освободить его, а при отказе - подлежат выселению по решению суда.

Применительно к жилищным кооперативам следует признать, что при добровольном выходе из кооператива бывший член кооператива и члены его семьи также утрачивают право пользования жилым помещением, паевой взнос за которое выплачен не полностью, и обязаны освободить это помещение, а при отказе - подлежат выселению в судебном порядке как не имеющие права пользования занимаемым жилым помещением.

Смерть гражданина прекращает его членство в кооперативе и порождает право (но не обязанность) у его наследников на вступление в члены кооператива. Порядок реализации данного права регулируется различными правовыми нормами в зависимости от того, каким правом обладал умерший член кооператива в отношении имущества кооператива.



Если умершим полностью был выплачен паевой взнос за предоставленное ему кооперативом жилое помещение, то объектом наследования будет являться это жилое помещение. В данном случае применяются положения ст. 1168 ГК РФ о преимущественном праве наследников на получение в счет их наследственных долей жилого помещения, принадлежавшего умершему на праве собственности. Право на членство будет иметь тот наследник, к которому перешло право собственности в порядке наследования на такое жилое помещение.

Если паевой взнос выплачен не полностью, то объектом наследования будет сумма этого пая. При наличии нескольких наследников применяются правила ст. 1177 ГК РФ, согласно которой решение вопроса о том, кто из наследников может быть принят в члены кооператива, а также порядок, способы и сроки выплаты остальным наследникам причитающихся им сумм или выдачи вместо них имущества в натуре определяются законодательством о потребительских кооперативах и учредительными документами кооператива.

Вопрос о преимущественном праве наследников, унаследовавших пай в жилищном кооперативе, на вступление в члены кооператива урегулирован в ст. 131 ЖК РФ. Действие этой нормы распространяется только на отношения, связанные с наследованием пая, а не жилого помещения с выплаченным паевым взносом, когда применению подлежат, как сказано выше, правовые нормы, регулирующие отношения собственности.

Названная статья не связывает преимущественное право на членство непосредственно с фактом проживания наследника в жилом помещении в доме кооператива, а также с наличием или отсутствием у наследника другого жилого помещения. В ней установлена очередность (четыре очереди), в соответствии с которой приобретает членство в кооперативе по тому же принципу, что и при наследовании по закону: право на членство у наследника имеется, если нет претендующих на членство наследников предшествующих очередей. Основным критерием распределения очередности является имущественное право на пай, а в определенных случаях - факт совместного проживания с членом кооператива.

Из состава лиц, обладающих преимущественным правом на членство в кооперативе, особо выделен его супруг, имеющий право на часть пая. Такое право он может иметь в связи с приобретением пая в период совместной жизни либо в порядке наследования

имущества умершего. Имеет ли значение основание, по которому супруг обладает правом на часть пая? Это вопрос вызывает неоднозначное понимание в судебной практике. По мнению авторов, ч. 1 ст. 131 ЖК РФ, устанавливающая названное правило, имеет в виду пережившего супруга, которому принадлежит право на часть пая, относящегося к общему имуществу супругов (ст. 34 Семейного кодекса РФ). Такой вывод вытекает из факта употребления законодателем термина "супруг", что само по себе предполагает определение его имущественных прав по нормам семейного, а не наследственного законодательства.

В тех случаях, когда пай не относится к общему имуществу супруга, то переживший супруг выступает в качестве наследника по закону первой очереди либо по завещанию, входит в состав остальных наследников и на равных с ними условиях, определенных в ч. 2 - 3 указанной статьи, может претендовать на вступление в члены кооператива. Предоставление ему в этих случаях каких-либо преимуществ по сравнению с другими наследниками той же очереди повлекло бы за собой различный объем их наследственных прав при одинаковых основаниях наследования, что законом не предусмотрено.

В подтверждение излагаемого мнения можно сослаться и на ч. 2 той же статьи, направленную на защиту интересов наследника, проживавшего совместно с наследодателем. Смысл этой нормы был бы искажен, если признать преимущественное право на членство, например, за супругом, не проживавшим с наследодателем, но получившим по наследству право на часть пая.

В ст. 131 ЖК РФ в качестве одного из обстоятельств, влияющих на преимущественное право на членство в кооперативе, указывается на проживание совместно с наследодателем. Исходя из смысла этой нормы, направленной на сохранение жилого помещения за проживающими в нем лицами, вероятно, следует признать, что юридическое значение имеет совместное проживание с наследодателем не в любом месте, а лишь непосредственно в жилом помещении, сумма паевого взноса за которое вошла в состав наследственного имущества.

В Жилищном кодексе РФ не урегулирована ситуация, когда возникает спор о праве на членство между несколькими наследниками одной очереди, обладающими равным преимущественным правом. Такой спор должен разрешаться судом с учетом всех конкретных обстоятельств дела (размера унаследованного пая, нуждаемости в жилом помещении, длительности проживания в нем, количество членов семьи и т.п.).

В судебном порядке рассматривается и спор о выплате наследникам, не ставшим членами кооператива, причитающихся им сумм паевого взноса. Если законодательством и учредительными документами жилищного кооператива не определены в соответствии с положениями п. 2 ст. 1177 ГК РФ порядок, способы и сроки выплаты, то суд принимает решение исходя из общих начал и смысла законодательства и требований добросовестности, разумности и справедливости. В указанном случае обязанность по выплате части стоимости пая, соразмерно наследственным долям, лежит на том наследнике, который принят в кооператив. Такое правило прямо закреплено в ч. 3 ст. 9 Федерального закона "О жилищных накопительных кооперативах", регулирующей сходные отношения. В этой норме определен и предельный срок такой выплаты - не более одного года со дня открытия наследства.

В тех случаях, когда никто из наследников не изъявит желания приобрести членство в кооперативе, пай умершего члена кооператива выплачивается наследникам жилищным кооперативом, который впредь до приема нового члена кооператива обладает правом сдавать внаем освободившееся жилое помещение (ч. 2 ст. 128 ЖК РФ). Если освободившееся жилое помещение передается другому или вновь принятому члену кооператива, то на этих лицах лежит обязанность внести соответствующие суммы пая, которые могут быть обращены в погашение задолженности перед наследниками.

Разумный срок для выплаты стоимости пая наследникам, по истечении которого возможно начисление процентов в порядке ст. 395 ГК РФ, должен определяться в каждом конкретном случае с учетом положений ст. 314 ГК РФ, регламентирующей срок исполнения обязательства, а также применительно к сроку выплаты пая исключенному члену кооператива (ст. 132 ЖК РФ).

В ст. 134 ЖК РФ последствия сноса дома кооператива по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом, дифференцированы по критерию выплаты паевого взноса. Если пай выплачен, то к выселяемым членам кооператива и совместно проживающим с ними членам их семей применяются правила ст. 32 ЖК РФ об обеспечении жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (путем выкупа с согласия собственника либо принудительного выкупа по решению суда). В том случае, когда пай не выплачен, применяются правила ст. 86 ЖК РФ, устанавливающей обязанность предоставления выселяемым в связи со сносом дома гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма.

Открытым остается вопрос о последствиях для самого жилищного кооператива, в собственности которого находятся жилые помещения с невыплаченным паем в сносимом доме. По мнению авторов, в данном случае действуют правила ст. 32 ЖК РФ, предусматривающей изъятие жилого помещения у собственника только путем выкупа. Полученная кооперативом выкупная сумма подлежит распределению между теми членами кооператива, которые не полностью выплатили свои взносы, пропорционально размеру внесенных ими сумм пая.