**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РФ**

**ФГБОУ ВО «ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**ПЕДАГОГИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ ИМ. В.Г. БЕЛИНСКОГО**

**Историко-филологический факультет**

**Кафедра «Всеобщая история и обществознание»**

**Курсовая работа по жилищному праву**

**на тему: «Жилищно-строительные кооперативы: анализ законодательства и практики»**

**Направление подготовки: 44.03.05 Педагогическое образование**

**Профиль подготовки: История. Обществознание**

**Выполнил студент: Шаблюк Екатерина Павловна**

**Группа: 18 ИПО 1**

**Преподаватель: к.и.н., доцент Гаврилова Татьяна Викторовна**

**Работа защищена с оценкой: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Преподаватели: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата защиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Пенза, 2021**

**Содержание**

[**Введение** 3](#_Toc70171731)

[**Глава Ⅰ. Теоретико-методологическая основа жилищно-строительного кооператива в РФ**. 6](#_Toc70171732)

[1.1. Понятие и правовое положение жилищно-строительного кооператива 6](#_Toc70171733)

[1.1.1. Основы правового положения жилищно-строительных кооперативов 6](#_Toc70171734)

[1.1.2. Создание жилищно-строительных кооперативов 8](#_Toc70171735)

[1.1.3. Руководство деятельностью жилищно-строительных кооперативов 13](#_Toc70171736)

[1.2. Правовое положение членов жилищно-строительного кооператива 16](#_Toc70171737)

[**Глава Ⅱ. Проблемные аспекты регулирования жилищно-строительного кооператива в РФ** 21](#_Toc70171738)

[2.1.Проблемы, риски жилищно-строительного кооператива и пути их решения 21](#_Toc70171739)

[2.2. Судебная практика в отношении жилищно-строительного кооператива 27](#_Toc70171740)

[**Заключение** 27](#_Toc70171741)

[**Список используемой литературы** 34](#_Toc70171742)

# **Введение**

**Актуальность темы исследования.**Современное общество развивается быстрыми темпами, именно поэтому ему необходимывсе условия для достойного существования в соответствии с его интересами,прогрессом и стандартами. Иными словами, уровень жизни должен отвечать требованиям людей.

Жилищное строительство как раз является тем сегментом, которое отвечает за качество жизни. Его развитие позволит решить социальные и экономические проблемы, такие как доступность жилья и его качества, а также увеличение роста населения.

Строительство, как и любая другая сфера, нуждается в постоянном развитии. Степень его развития зависит от экономики страны и поддержкигосударства. Так же для развития строительства необходимо создание условий, а именно выделение новых земельных участков, что очень проблематично в больших городах, но необходимо из-за большого ростанаселения. Жилищно-строительный кооператив является одним из способов удовлетворения потребности в жилье, а, следовательно, изучение ЖСК представляет для нас перспективу.

**Объект исследования** – жилищно-строительный кооператив в РФ.

**Предмет исследования**– правовой статус жилищно-строительного кооператива в РФ.

**Степень изученности темы**. Изучением жилищно-строительных кооперативов занимаются ряд известных цивилистов: Э.Ф.Алибекова, А.В. Бондаренко, Е.В. Глебова, С.Е. Клещев, С. И. Куцина, У.Н. Ильясова, Е.ЮЦуканова и многие другие.

**Целью** курсовой работы выступаютправоотношения возникающие в жилищно-строительном кооперативе, а также судебная практика в данной сфере.

**Задачи курсовой работы:**

1. Рассмотреть понятие и правовое положение жилищно-строительного кооператива;

2. Определить правовое положение членов жилищно-строительного кооператива;

3. Выявить проблемы и риски жилищно-строительного кооператива; а также разработать пути их решения;

4. Проанализировать судебную практику в отношении жилищно-строительного кооператива.

**Источниковая база исследования**включает в себя следующие нормативно-правовые акты РФ:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021);

2. Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021);

3. Федеральные законы;

4. Постановления и распоряжения государственные органов;

5. Судебная практика.

**Методология исследования**включает в себя:

- общенаучные методы (анализ, синтез, индукция, дедукция, аналогия, обобщение, системный метод)

- частно-научные методы (сравнительно-правовой, формально-юридический).

Первая категория методов была использована для сопоставленияподходов к определению правового положения жилищно-строительного кооператива, а также помогла выявить наиболее полное определение его статуса.

Формально-юридический метод позволил изучить источниковую базу регулирования жилищно-строительного кооператива.

Сравнительно-правовой метод был использован для выявления проблем в действующем законодательстве.

**Практическая значимость исследования.**Курсовая работа может быть использована для написания контрольных, курсовых и других научных работ, а так же как элемент уроков «Обществознания». Кроме того теоретические положения могут быть использованы в преподавании дисциплины «Жилищное право».

**Структура работы**включает в себя введение, две главы, заключение и список использованной литературы.

## Глава Ⅰ. Теоретико-методологическая основа жилищно-строительного кооператива в РФ.

## Понятие и правовое положение жилищно-строительного кооператива

## 1.1.1. Основы правового положения жилищно-строительных кооперативов

В 2005 году жилищное законодательство, включая законодательство о жилищно-строительных кооперативах, значительно изменилось. Если правовое регулирование жилищно-строительных кооперативов было ограничено, фактически статьей 116 Гражданского кодекса, то теперь вся глава в Жилищном кодексе РФ посвящена этой теме. В параграфе подробно анализируется правильный статус жилищных и строительных кооперативов, а также членов жилищных кооперативов, в том числе последние изменения в российском законодательстве. Особое внимание в законодательстве уделяется вопросам предоставления жилья в домах жилищно-строительных кооперативов, уведомления о членстве в жилищно-строительных кооперативах, бывших членов жилищно-строительных кооперативов кооперативных домов и другим не менее актуальным вопросам.

В соответствии со статьей 110 Жилищного кодекса РФ жилищно-строительный кооператив является добровольным объединением граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Более общей является статья 116 ГК РФ, которая дает понятие потребительского кооператива: «добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения имущественных долей его членов»[[1]](#footnote-1).

Для определения правового статуса жилищно-строительных кооперативов необходимо системное толкование нормы статьи 116 Гражданского кодекса Российской Федерации. Это правило находится в пункте 5 главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации –«Некоммерческие организации». Следовательно, жилищно-строительные кооперативы (как и другие потребительские кооперативы) являются некоммерческой организацией, т. е. юридическим лицом, не преследующим получение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющим полученную прибыль между участниками.[[2]](#footnote-2)

В соответствии со статьей 50 Гражданского кодекса Российской Федерациинекоммерческие организации могут осуществлять[предпринимательскую деятельность](https://kamen-sa.ru/en/uvedomitelnyi-poryadok-nachala-osushchestvleniya-predprinimatelskoi/)лишь постольку, поскольку она служит достижению целей, ради которых они были созданы, и соответствует этим целям.Однако это правило не распространяется на потребительские кооперативы, и на жилищно-строительные кооперативы в частности. Жилищные кооперативы вправе распределять полученную прибыль между своими членами (п. 5 ст. 116 ГК РФ, является lexspecialis по отношению к п. 1 ст. 50 ГК РФ). Еще одной особенностью жилищно-строительных кооперативов является то, что на них не распространяются положения Федерального закона «О некоммерческих организациях» от 12 января 1996 года (пункт 3 статьи 1 указанного закона).[[3]](#footnote-3)

Кроме того надзор за деятельностью ЖСК осуществляются контрольными (надзорными) мероприятиями, которые организуются в форме проверок (плановых или внеплановых, камеральных или выездных), результатом которых является формирование отчетов. В случае выявления нарушений выдаются предписания об их устранении или возбуждается дело об административном правонарушении. Контрольные мероприятия носят превентивный характер и направлены на контроль за деятельностью проверяемых субъектов и выдачу предупреждений о недопустимости нарушений.[[4]](#footnote-4)

Таким образом, жилищные кооперативы занимают промежуточное положение между коммерческими и некоммерческими организациями. С одной стороны, они являются некоммерческими организациями и подпадают под действие соответствующих положений Гражданского кодекса Российской Федерации. С другой стороны, в отличие от других некоммерческих организаций (в том числе товариществ собственников жилья), они имеют право распределять полученную прибыль между своими членами (это указывает на их коммерческий характер), кроме того, действуют положения Федерального закона «О некоммерческих организациях».

## 1.1.2. Создание жилищно-строительных кооперативов

При создании жилищно-строительных кооперативов необходимо руководствоваться статьями 111 и 112 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также общими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации о юридических лицах (пункт 1 главы 4).

В соответствии со статьей 112 Жилищного кодекса жилищный кооператив может быть создан только в том случае, если число его членов составляет не менее пяти человек. При этом количество членов жилищно-строительных кооперативов не должно превышать количество жилых помещений в кооперативном доме. Решение о создании жилищно-строительных кооперативов принимается собранием учредителей. Жилищный кодекс РФ не устанавливает порядок проведения такого собрания, однако указывается, что будущие члены жилищного кооператива имеют право принять участие в таком собрании (по-видимому, в качестве учредителей кооператива). Решение о создании жилищно-строительных кооперативов считается принятым, если за него проголосовали все желающие вступить в кооператив. Решение о создании кооператива и принятии его устава должно быть оформлено в протоколе.

Отдельно стоит выделить вопрос о том, кто имеет право вступать в жилищный кооператив. Статьей 111 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что вступать в жилищно-строительный кооператив имеют право все граждане, достигшие 16-летнего возраста, а также юридические лица. Кооператив может быть создан либо исключительно гражданами, либо исключительно юридическими лицами, либо совместно гражданами и юридическими лицами. Если кооператив создается при содействии органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, то преимущественное право на вступление в такие кооперативы имеют граждане, признанные в установленном порядке малоимущими и зарегистрированные как нуждающиеся в улучшении жилищных условий.[[5]](#footnote-5)

Единственным учредительным документом жилищного кооператива является устав. Устав принимается одновременно с решением об организации жилищно-строительных кооперативов. С момента государственной регистрации кооператива устав является обязательным не только для тех, кто голосовал за его принятие, но и для всех остальных членов жилищно-строительных кооперативов, а также для самого кооператива. На основании устава жилищно-строительный кооператив будет действовать в коммерческом обороте, участвовать в отношениях с государственными и муниципальными органами власти. При разработке устава можно руководствоваться образцовыми уставами жилищных кооперативов. Например, ранее действовал Типовой устав жилищно-строительного кооператива, утвержденный Постановлением Совета Министров РСФСР от 02.10.1965 № 1143. В настоящее время он отменен, но может послужить образцом для разработки собственного устава кооператива. Учитывая тот факт, что правовые статусы жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья во многом совпадают (в частности, как жилищно-строительные кооперативы, так и товарищества собственников жилья являются управляющими организациями в многоквартирном доме), при разработке отдельных положений (о порядке созыва и проведения общего собрания, подсчета голосов и др.) можно исходить из примерного устава товарищества собственников жилья, разработанного нашими юристами.[[6]](#footnote-6)

Устав жилищно-строительного кооператива должен содержать сведения, перечисленные в статьях 52 и 116 Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 113 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно:

- название жилищно-строительный кооператив (например, жилищно-строительный кооператив «Гарант», жилищно-строительный кооператив «Строим вместе», жилищно-строительный кооператив «Молодая семья» и др.;

- его местоположение;

- порядок управления деятельностью жилищно-строительного кооператива (органы управления, органами контроля, компетенции органов и порядок принятия решений органами жилищно-строительного кооператива должны быть указаны);

- предмет и цели деятельности жилищно-строительного кооператива (вы должны быть очень осторожны с этой точки зрения, поскольку жилищно-строительный кооператив как некоммерческая организация обладает специальной правоспособностью и вправе осуществлять только те виды деятельности, которые прямо предусмотрены в уставе);

- процедура вступления в жилищно-строительный кооператив;

- порядок оставив жилищно-строительного кооператива и выдачи паевой взнос;

- размер вступительного взноса и доля;

- состав и порядок внесения вступительного и паевого взноса в жилищно-строительный кооператив;

- ответственность за нарушение обязательств по внесению паев;

- порядок покрытия членами жилищного строительного кооператива убытков;

- порядок реорганизации и ликвидации жилищно-строительного кооператива.

Государственная регистрация жилищно-строительного кооператива (как и других юридических лиц) осуществляется по месту его нахождения, являющемуся местом нахождения постоянно действующего исполнительного органа (правления) жилищно-строительного кооператива. Государственная регистрация осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 08.08.2001 № 129-ФЗ. В частности, за государственную регистрацию уплачивается государственная регистрационная пошлина в размере 2000 рублей, для государственной регистрации предоставляются документы, перечисленные в статье 12 указанного закона (заявление по установленной форме с нотариально заверенной подписью заявителя, решение о создании жилищно-строительного кооператива, оформленное протоколом, оригинал или нотариально заверенная копия устава, документ, подтверждающий уплату государственной пошлины).

Государственная регистрация в настоящее время осуществляется территориальными органами Федеральной налоговой службы Российской Федерации. В частности, в Санкт-Петербурге государственная регистрация осуществляется Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы РФ № 15 (Единый регистрационный центр).[[7]](#footnote-7)

Формы документов, представляемых для государственной регистрации и требования к их заполнению были утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 июня 2002 г. № 439 «Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых для государственной регистрации юридических лиц ...».

Вместе с заявлением на регистрацию, заявки на регистрацию в налоговый орган представляется также, поскольку в настоящее время государственная регистрация осуществляется одновременно с регистрацией юридического лица с налогового учета.

Регистрирующий орган обязан принять решение о постановке на учет или об отказе в ней в течение 5 рабочих дней со дня представления документов, а налоговый орган-в течение 5 дней со дня государственной регистрации выдать свидетельство о постановке на учет. Государственная регистрация считается состоявшейся с момента внесения записи о регистрации жилищно-строительного кооператива в Единый государственный реестр юридических лиц. С этого момента жилищно-строительный кооператив считается созданным и вправе осуществлять свою деятельность.

Таким образом, законодательство Российской Федерации имеет четкую регламентацию создания жилищно-строительных кооперативов.

В заключение данного подпункта хотелось бы кратко остановиться на вопросе реорганизации и ликвидации жилищно-строительных кооперативов. В соответствии со статьей 122 Жилищного кодекса жилищно-строительный кооператив может быть реорганизован только в форме преобразования в товарищество собственников жилья. Иные способы реорганизации (присоединение, разделение и обособление) в отношении жилищных кооперативов не применяются.[[8]](#footnote-8) В остальном при преобразовании жилищно-строительного кооператива следует руководствоваться соответствующими нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, в частности статьями 57-60 Гражданского кодекса Российской Федерации. То же самое касается и ликвидации жилищного кооператива – она осуществляется по правилам, установленным гражданским законодательством (статьи 61-64 Гражданского кодекса Российской Федерации).[[9]](#footnote-9)

## 1.1.3. Руководство деятельностью жилищно-строительных кооперативов

Жилищный кодекс РФ достаточно жестко закрепил структуру органов управления жилищно-строительными кооперативами. Статья 115 Жилищного кодекса Российской Федерации является императивной нормой, то есть она не может быть изменена уставом кооператива. В соответствии с указанной статьей в систему органов управления жилищно-строительного кооператива входят:

1) Общее собрание членов жилищно-строительного кооператива;

2) Правление жилищно-строительного кооператива;

3) Председатель правления жилищно-строительного кооператива.

Рассмотрим подробнее позицию каждого руководящего органа жилищно-строительного кооператива. Начнем с главного, высшего органа управления жилищно-строительным кооперативом – общего собрания членов кооператива (в кооперативах, насчитывающих более 50 членов, вместо правления или наряду с ним может действовать конференция жилищно-строительного кооператива-орган, положение которого не регламентируется жилищным кодексом, поэтому его компетенция должна устанавливаться уставом жилищно-строительного кооператива). Жилищный кодекс Российской Федерации не регулирует порядок созыва общего собрания, поэтому соответствующие положения должны быть установлены и уставом жилищно-строительного кооператива. Можно руководствоваться, например, нормами жилищного кодекса, посвященными порядку созыва общего собрания товарищества собственников жилья (статья 146 Жилищного кодекса РФ).

Статья 117 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает, что общее собрание правомочно, если на нем присутствовало более 50% членов жилищно-строительного кооператива. Решения принимаются простым большинством присутствующих, однако в уставе могут быть указаны вопросы, решения по которым принимаются квалифицированным большинством (3/4). Решение, принятое на общем собрании, оформляется протоколом и является обязательным для всех членов жилищно-строительного кооператива.[[10]](#footnote-10)

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации к исключительной компетенции общего собрания жилищно-строительного кооператива относятся избрание членов правления и ревизионной комиссии кооператива, принятие решения о предоставлении жилого помещения членам кооператива, прием в члены кооператива и исключение из его состава, а также некоторые другие вопросы. Уставом жилищно-строительного кооператива этот перечень может быть расширен.[[11]](#footnote-11)

Что касается голосов, принадлежащих каждому члену жилищно-строительного кооператива, то для их подсчета может быть несколько вариантов. Назовем только два основных. Во-первых, каждый член кооператива имеет один голос на общем собрании. Второй – член жилищно-строительного кооператива имеет количество голосов, пропорциональное общей площади его помещения (жилого и (или) нежилого). Уставом жилищно-строительного кооператива может быть установлен либо один из двух названных вариантов, либо любой другой, не противоречащий законодательству Российской Федерации.

Что касается периодичности проведения общих собраний, а также инициативы проведения внеочередных общих собраний, то жилищный кодекс РФ, опять же, никак не регулирует эти вопросы. Следовательно, эти положения должны быть отражены в уставе жилищно-строительного кооператива. Вы можете посоветовать прибегнуть к правилам, регулирующим деятельность ТСЖ, или разработать соответствующие статьи устава самостоятельно. Правление жилищно-строительного кооператива является исполнительным органом жилищного кооператива. Члены правления избираются общим собранием из числа членов кооператива на срок, установленный уставом жилищно-строительного кооператива. Помимо устава, деятельность правления может регулироваться локальными актами кооператива – положением, положением и др. Правление избирает из числа своих членов председателя правления на срок, определяемый уставом жилищно-строительного кооператива. Председатель правления обеспечивает исполнение решений правления, заключает сделки от имени кооператива без доверенности, осуществляет иные действия в интересах жилищно-строительного кооператива. П. 3 ст. 119 устанавливает, что председатель обязан действовать в интересах жилищного кооператива разумно и добросовестно. Контролирующим органом в жилищно-строительном кооперативе является ревизионная комиссия или единоличный ревизор, избираемый общим собранием жилищно-строительного кооператива на срок не более 3 лет для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищно-строительного кооператива. При осуществлении контроля Ревизионная комиссия обязана:

- проведение плановых ревизий финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива не реже одного раза в год;

- представляет общему собранию заключение по бюджету, жилищно-строительного кооператива, годовом отчете и размере обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности;

Также для выполнения своих функций комиссия имеет право доступа к любой документации, связанной с деятельностью кооператива.[[12]](#footnote-12)

Таким образом, руководство жилищно-строительным кооперативом носит регламентированный характер, четко закрепленный как в Жилищном кодексе РФ, так и в уставе организации.

## Правовое положение членов жилищно-строительного кооператива

При рассмотрении правового положения участников жилищно-строительного кооператива по законодательству РФ можно выделить следующие аспекты:

1) Прием в члены жилищно-строительных кооперативов и прекращение членства в жилищно-строительных кооперативах.

Как отмечалось ранее, первоначально единственными членами кооператива являются его учредители (лица, проголосовавшие за создание кооператива). Однако кооператив имеет право принимать и других членов. Порядок приема лиц в члены уже созданного кооператива устанавливается статьей 121 Жилищного кодекса Российской Федерации и может быть дополнен соответствующими положениями устава жилищно-строительного кооператива.

Лицо, желающее вступить в жилищно-строительный кооператив, подает заявление в правление жилищно-строительного кооператива. Правление имеет 1 месяц на рассмотрение заявления. Решение правления должно быть утверждено общим собранием жилищно-строительного кооператива. Именно общее собрание окончательно решает, принимать ли этого человека в члены жилищно-строительного кооператива или отказать ему. Если общее собрание утвердило решение правления, то человек становится членом жилищно-строительного кооператива, но не сразу, а с момента уплаты вступительного взноса.[[13]](#footnote-13)

2) Членство в жилищно-строительном кооперативе прекращается в следующих случаях:

- добровольный выход;

- исключение;

-смерть гражданина;

- члена жилищно-строительного кооператива;

- ликвидация юридического лица-члена жилищно-строительного кооператива  
- ликвидация кооператива.

Настоящий перечень является исчерпывающим и не может быть изменен уставом жилищно-строительного кооператива.

3) права и обязанности членов жилищно-строительного кооператива:  
основные права членов жилищно-строительных кооперативов включают право на участие в общем собрании, право на обеспечение жилыми помещениями в кооперативном доме, на право на долю, право на вселение временных жильцов, право на аренду жилого помещения, право собственности на предоставляемые жилой площади с момента полной оплаты паевой взнос.[[14]](#footnote-14) Основным правом члена жилищно-строительного кооператива является право на предоставление жилья в кооперативном доме. Решение о предоставлении жилья члену жилищно-строительного кооператива принимается общим собранием. Это решение является юридическим основанием для вселения члена кооператива в жилое помещение в кооперативном доме. Ранее (до вступления в силу нового жилищного кодекса) переселение в кооперативные помещения осуществлялось по распоряжениям районных администраций. Новый жилищный кодекс применительно к кооперативам вообще не оперирует категорией порядка, что является его несомненным достоинством, поскольку он более соответствует рыночным отношениям. Размер жилого помещения, предоставляемого члену жилищно-строительного кооператива, должен соответствовать размеру паевого взноса этого члена. Частью 3 статьи 124 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что основанием для владения, пользования и распоряжения жилым помещением в кооперативном доме является членство в кооперативе. С момента полной уплаты паевого взноса лицо приобретает право собственности на жилое помещение и на него в полной мере распространяются правила главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации. До этого момента владение, пользование и распоряжение жилыми помещениями осуществляется по правилам, установленным уставом жилищно-строительного кооператива.[[15]](#footnote-15)

Право на долю является одним из основных имущественных прав члена жилищного кооператива. Жилищным кодексом не установлен порядок внесения членами кооператива паевого взноса. Этот вопрос должен быть решен в уставе жилищно-строительного кооператива.[[16]](#footnote-16)

Паевой взнос – это имущественный (денежный) взнос, соответствующий покупной цене жилого помещения, полученного членом кооператива. Паевой взнос может быть внесен единовременно или в рассрочку, в зависимости от положений устава. До полной уплаты паевого взноса жилое помещение принадлежит жилищно-строительному кооперативу на праве собственности.

Акция состоит из паевого взноса и начислений на акцию (если они предусмотрены уставом). Она принадлежит члену кооператива со всеми вытекающими последствиями – доля может быть продана или передана другому лицу (если это позволяет устав кооператива), в случае смерти члена кооператива она входит в наследственную массу, в случае исключения лица из кооператива доля должна быть выплачена в срок и на условиях, установленных уставом кооператива (но не позднее двух месяцев после исключения).

Помимо перечисленных выше прав, член кооператива имеет и другие права. В частности, он вправе делить предоставленную ему жилую площадь (статья 127 Жилищного кодекса Российской Федерации), сдавать жилую площадь внаем (статья 128 Жилищного кодекса Российской Федерации), допускать к проживанию в жилой площади временных жильцов (статья 126 Жилищного кодекса Российской Федерации) и др.[[17]](#footnote-17)

Таким образом, основной обязанностью члена кооператива является внесение паевого взноса в порядке и сроки, установленные уставом жилищно-строительного кооператива.Уставом могут устанавливаться и иные обязанности членов кооператива.В соответствии с частью 4 статьи 130 Жилищного кодекса Российской Федерации член жилищно-строительного кооператива в случае грубого неисполнения своих обязанностей может быть исключен из кооператива по решению общего собрания.Такое лицо подлежит выселению из жилого помещения, предоставленного ему на основании статьи 133 Жилищного кодекса Российской Федерации.

## Глава Ⅱ. Проблемные аспекты регулирования жилищно-строительного кооператива в РФ

## 2.1. Проблемы, риски жилищно-строительного кооператива и пути их решения

В годы, последовавшие за распадом Советского Союза, жилищно-строительные кооперативы вышли из моды, и правительство России сделало упор на ипотеку. Во второй половине 2000-х и в 2010-х годах были приняты законодательные нормы, позволившие создавать жилищные кооперативы в новых рыночных условиях, говорится в докладе.

1 января 2020 года вступил в силу новый закон, регулирующий сбор средств на строительные проекты.Весной 2019 правительство рассматривало возможность использования краудфандинга в качестве альтернативного инструмента финансирования строительных проектов. В окончательной редакции закона заинтересованные стороны запретили возможность краудфандинга.

Кроме того, не хватает поправок в закон о долевом строительстве для инвесторов, которым квартира не нужна взамен. Разработчики не против краудфандинга в будущем, а эксперты напоминают, что такая практика широко распространена за рубежом, где люди могут вложить любую, даже самую скромную сумму.

Летом 2019 года Госдума приняла Федеральный закон о привлечении инвестиций с использованием инвестиционных площадок. В соответствии с этим краудфандинг может осуществляться через кредиты, ценные бумаги или утилитарные цифровые права.[[18]](#footnote-18)

Применение закона о краудфандинге позволило бы застройщику использовать средства дольщиков до фактического завершения строительства. Это также существенно ограничило бы их права, в том числе и в части исполнения обязательств застройщика, – говорит Лейла Тагиева, юрист юридической фирмы «SSP-Consult».

Кроме того, закон позволяет индивидуальным инвесторам отдавать только 600 000 рублей в год на краудфандинговые жилищные проекты. Алексей Бушуев, директор по продажам компании «SevenSunsDevelopment», говорит, что коллективные инвестиции вряд ли станут реальным инструментом на рынке недвижимости, если в будущем лимиты инвестиций не будут увеличены законодательно.

Опыт России показывает, что все возможные варианты использования ограничены несколькими тысячами долларов. Это стоимость одной квартиры, а нужно строить целое здание, – говорит глава Петербургского объединения строителей Алексей Белоусов.

Участники рынка обращают внимание на слабость недавно принятого закона. А именно, регламентация порядка взыскания просроченной задолженности. На данный момент инвесторы не защищены от возможных финансовых проблем, рассказали отраслевые актеры.[[19]](#footnote-19)

В России ситуация с обеспечением жильем может быть существенно улучшена, если будет полностью восстановить механизм жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), эффективно применявшийся в советское время, не смотря на то, что ЖСК фактически функционирует в современной России, он не включает все функции ранее существовавших организаций. Однако существуют определенные риски, которые, как уверяют российские законодатели, можно устранить путем корректировки законодательного регулирования.

Основные риски ЖСК. Главным риском является то, что основная цель создания жилищного кооператива по каким-либо причинам может быть не достигнуто (отказ в выдаче разрешительной документации, финансовые трудности и другие). Инфляция и удорожание строительных материалов и работ. Риск срыва сроков сдачи дома в эксплуатацию. Причем ЖСК перед своими членами нести ответственность за это не будет. Застройщики или инвесторы не дают гарантии по поводу предоставленного жилья. Контроль за расходом средств и хозяйственной деятельностью осуществляет ревизионная комиссия, которая избирается на общем собрании. Государственный специализированный орган отсутствует. Распределение квартир между членами ЖСК происходит на общем собрании и от желаний самого участника кооператива не зависит. Застройщики Москвы, например, формируют конечную стоимость квартиры с учетом затрат на рекламу, содержание персонала и других выплат. За все это приходится платить покупателю. Кроме всего вышесказанного, гражданин не может контролировать расход денежных средств на постройку жилья и сам ход строительства.

Именно потому недобросовестные застройщики начали маскироваться под ЖСК, а участие кооперативов было ограничено, – рассуждает Надежда Косарева, президент (МУП). Она предлагает обратиться к советскому опыту и отказаться от практики приватизации квартир в кооперативных домах. Несмотря на это, человек будет владеть долей в своей собственности. Это касается и завещанного имущества.[[20]](#footnote-20)

Косарева считает позицию некоторых чиновников «чрезмерно оптимистичной». Она предлагает конкретные меры. Первое, что нужно сделать, – это разрешить кредитование. Земля может быть использована в качестве залога. Однако для этого государство должно не отдавать землю бесплатно, а сдавать ее в аренду дольщикам хотя бы по номинальной цене. «К залогу долевого участия – наше предложение – допускаться только после того, как сдача здания в эксплуатацию состоялась», – пояснила Надежда Косарева.Самый важный вопрос – это контроль финансового оборота. Следует четко сформулировать, что деньги не могут быть изъяты из кооператива немедленно по требованию акционера». Кроме того, как отметил эксперт, крайне важно, чтобы регионы первыми создавали «патронатные» кооперативы для лиц, имеющих право на льготы, и для тех, кто находится в «очереди».

Необходимость данных мер обусловлена тем, чтов 2020 году экономика и рынок жилья столкнулись с очень серьезным внешним шоком – пандемия коронавируса. Кризис оказал очень сильное влияние на весь мир и в частности России. В связи с этим ограничительные меры сказывались как на уровне доходов населения, так и на его доходахуровень цен на жилье, который повлиял на доступность жилья.Таблица 1[[21]](#footnote-21) содержит оценки медианного кратного числа в 17 основных российских мегаполисов.Как показано в таблице 1, к 3 кварталу 2020 года 12 из 17 рынков жилья встоличные районы можно классифицировать как рынки доступного жилья, которые позволяют приобретать жилье при использовании всех доходов семьи менее чем за 3 года.В 2 других мегаполисах рынки жилья можно было бы классифицировать как рынки сумеренной доступностью жилья.Только 3 из 17 столичных районов характеризуются как серьезно недоступные. Как и следовало ожидать, самые сильные районы продемонстрировали самую низкую доступность жилья: Санкт-Петербург –4,8 года, а Москва – 4,3 года. Владивостокская агломерация присоединилась к Москве и Санкт-Петербургу. Медианный мультипликатор вырос в 2020 году до 4,3. Причина столь значительной недоступности жилья – это увеличение медианной цены.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Город / Торговая площадка | Соотношение цены и дохода (медианное кратное) | Средняя цена (в рублях) | Доход годовой (в рублях) | Население в миллионах |
| 1 | Краснодар | 1.9 | 2 569 000 | 1 339 000 | 1.6 |
| 2 | Челябинск | 2.2 | 1 857 000 | 850 000 | 2.3 |
| 3 | Ростов-на-Дону | 2.3 | 2 546 000 | 1 097 000 | 1.2 |
| 4 | Воронеж | 2.4 | 2 467 000 | 1 021 000 | 2.1 |
| 5 | Саратов | 2.5 | 1 943 000 | 782 000 | 1.6 |
| 6 | Нижний Новгород | 2.5 | 2 800 000 | 1 114 000 | 2.7 |
| 7 | Екатеринбург | 2.5 | 2 966 000 | 1 172 000 | 1.6 |
| 8 | Новосибирск | 2.5 | 3 066 000 | 1 203 000 | 2.1 |
| 9 | Самара | 2.6 | 2 300 000 | 888 000 | 1.4 |
| 10 | Волгоград | 2.8 | 2 265 000 | 812 000 | 2.3 |
| 11 | Пермь | 2.9 | 2 643 000 | 916 000 | 1.5 |
| 12 | Уфа | 3.0 | 3 214 000 | 1 074 000 | 1.4 |
| 13 | Красноярск | 3.5 | 2 873 000 | 832 000 | 1.5 |
| 14 | Казань | 3.6 | 3 650 000 | 1 017 000 | 1.7 |
| 15 | Владивосток | 4.3 | 5 232 000 | 1 223 000 | 1.1 |
| 16 | Москва | 4.3 | 7 907 000 | 1 836 000 | 18.0 |
| 17 | Санкт-Петербург | 4.8 | 5 872 000 | 1 212 000 | 6.5 |
|  | Медианный рынок | 2.6 |  |  |  |

Таблица 1.

В 2020 году первое место по-прежнему принадлежит Краснодару, он имеет медиану кратную 1,9. Разрыв между Москвой и Санкт-Петербургом вырос, и Санкт-Петербург занял первое место с концарейтинга.

На рис. 1 показано сравнение медианы кратности в 17 российских агломерациях в2019 и 2020.[[22]](#footnote-22)

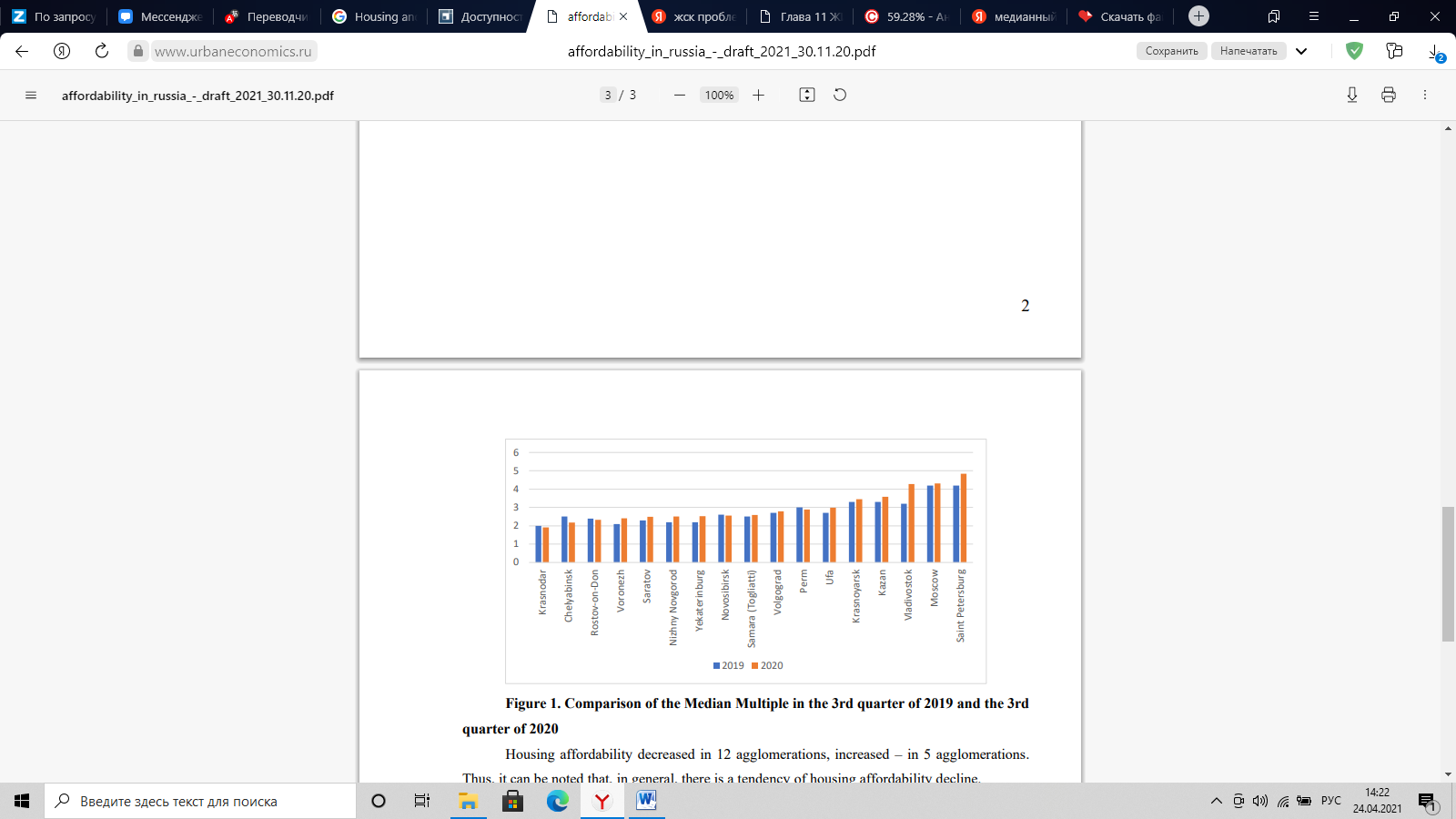


Рис. 1

Доступность жилья снизилась в 12 агломерациях, увеличилась – в 5 агломерациях.

Таким образом, можно отметить, что в целом наблюдается тенденция снижения доступности жилья. Это обусловлено тем, что, во-первых, существует политика существенного сокращения объёмов строительства и другие ограничительные меры, применяемые российскими властями. Правительство привело к экономическому кризису, который неизбежно привел к сокращению численности домашних хозяйств, доходов из-за увольнений и сокращения зарплат.Во-вторых, цены на жилье демонстрировали сильную положительную динамику в 3 квартале 2020 года,особенно на рынке недавно построенных квартир. Основной причиной такого увеличения являетсявведение Государственной программы по предоставлению льготных ипотечных кредитов на приобретениепостроенных квартир. Это сопровождалось значительным снижением процентных ставок, особенно посберегательным счетам, стимулировавшим отток сбережений населения из банковской системы врынок жилья. Вероятно, это спекулятивный процесс (финансовая оптимизация, а не реальный спрос жилья) стимулировал рост цен на жилье, несмотря на падение доходов.[[23]](#footnote-23)

Таким образом, проведенный анализ ситуации в современной России и имеющиеся проблемы в жилищно-строительных кооперативах говорят о необходимости совершенствования механизма ЖСК, а также повышения эффективности государственного регулирования в данной сфере.

## 2.2. Судебная практика в отношении жилищно-строительного кооператива

С учетом рассмотренных проблем в параграфе 2.1 нами было рассмотрено дело об иске Кобелевой Л.М. о признании незаконным распоряжения инспекции государственного строительного надзора.[[24]](#footnote-24)

Между акционером и акционером договора о сотрудничестве в жилищно-строительстве есть взаимное соглашение, которое, по данным ЖСК, предполагает различные институциональные обязательства, связанные с финансированием строительства жилого дома. С завершением строительства кооперация вынуждена была увеличить передачу жилых помещений (квартир) в собственность акционеров. Акционер должен был заплатить за долю вклада своевременно.

Кооператив впал в банкротство, причины которого остаются вне текста определения. Акции обратились в региональное общественное достояние с просьбой включить в реестр участников формирования акций, пострадавших от неисполнения застройщиков.

В реестр входят только граждане, средства которых были изъяты согласно закону 214-на-ФЗ «О строительстве и совместном партнерстве...», То есть с расторжением договора и статусом регистрации здания кооператива. Акционер, конечно, не был таким гражданином.

В жалобе, поданной в суд по первому делу, акционер отметил, что его договор о взаимном сборе содержит все существенные условия ДДУ, то есть, по сути, так оно и есть, поэтому отклонение государственной власти незаконно.

Суд отклонил административный иск, как и ожидалось. Апелляция и апелляция сделали то же самое.

Один из судей Верховного Суда РФ сжалился над держателем акций, возможно, в этом можно заметить интересные проблемы для практики и в процессе, связанном с«второй апелляцией» к лицу судебного совета по административным делам.

Коллегия отрицательно реагирует на официально представленное низшими судами, так как ДДУ не имеет места в реестре владельцев мошеннических партнеров, предполагая интерпретацию полностью конкретных положений закона 214-ФЗ «О строительстве совместного партнерства». По определению высказана идея, что РФ – это социальная стран, полностью повернувшаяся лицом к человеку.

Коллегия отметила, что название договора, на основании которого участие в программе гражданина с его финансами финансируется строительством жилья, не имеет значения как «договор о взаимном сборе» или «договор об участии в совместном строительстве». Необходимо изучить содержание документа, определить степень его корреляции с содержанием закона.

Совет директоров отметил, что договор был о создании совместного партнерства. Нет закона о контрактах, известного аббревиатурой ДДУ, но существует закон о том, как, когда и кем граждане могут привлекать средства для финансирования строительства жилых домов и других предметов. Результат исходит непосредственно из обычных статей 2 и 2.1 статьи 1 Закона 214-ФЗ, который ограничивал способ привлечения денег у граждан на строительство домов. Любые проекты или другие способы снятия денег с граждан для финансирования строительства жилья незаконны.

Иными словами, жилищно-строительные кооперативы акционеров не входят в круг вопросов отношений, регулируемых Законом 214-ФЗ, но занимают точно такую же позицию, как граждане, являющиеся сторонами договоров о партнерстве с капиталом. На самом деле, у них также есть акционеры.

Договоры взаимного вклада содержат все условия, необходимые для соглашений об участии в общем капитале строительства, так как они созданы в законе 214-ФЗ, а также Обзор судебной практики по спорам в связи с участием граждан в акционерном капитале, построенном 4 декабря 2013 г.

Тот факт, что взаимный сбор по договорам не прописан, как ДДУ в госреестре недвижимости, может лишить граждан возможности защищать свои права. Это на самом деле дополнительная функция. Отсутствие государственной регистрации соглашения не является препятствием правосудию. В то же время Коллегия сослалась на решение Конституционного Суда РФ № 385-о-о 23.03.2010.

Конституционный Суд РФ без каких-либо объяснений отметил, что закон о необходимости оформления договоров о кооперативе строительства является способом защиты экономических интересов акционеров и не нарушает их конституционных прав. К сожалению, определение текста, в котором невозможно понять аргументы против оформления соглашения об участии в совместном строительстве, выдвинули кандидаты в Конституционный суд. Есть только намек на то, что, по словам истца, необходимость госреестра при определенных условиях дает им возможность потерять застройщика и выплатить сумму за квартиру или в будущем.

Договор взаимного депозита, заключенный гражданином с жилищно-коммунальным предприятием, фактически содержит соглашение о совместном строительстве, т. к. содержит все условия, которые обязательны для таких договоров из-за закона «Об участии в долевом строительстве…» условия.

Этот результат выделяется в самой общей природе. Коллегия не упомянул слова «с целью восстановления прав акционеров» или «с целью включения акционеров в реестр акционеров мошенничества», но появилась новая идея регламентации.

Это означает, что ЖСК является производителем со всеми вытекающими последствиями. Закон 214-ФЗ определяет застройщиков, как правило, только какбизнес-компании. Жилищно-строительный кооператив, как мы знаем корпоративный, но все же некоммерческий, конфигурирующий с целями клиента.

Мы сразу же обращаем внимание на некоторые уточнения. Согласно закону 214-ФЗ, в то время как строительство домов и кооперативные застройщики в смысле определения Жилищного кодекса (часть 3 статьи 110) означают, что градостроительство существует в Кодексе. Это могут быть разные разработчики. Ключ к идее градостроительства кодекса, чем шире, является разработчиком идеи по закону «Об участии в долевом строительстве…» и включает в себя это последнее понятие.

Текущая версия закона 214-ФЗ ставит разработчиков в самые негибкие рамки, в которые ЖСК не может втиснуться, даже если очень захочет.

Право на владение первым акционером квартиры необходимо получить при переводе средств на трастовый счет на счета взаимных фондов с недопустимостью истечения срока государственной регистрации. Существенная часть совместного финансирования акционерных обществ для поддержания его организационной структуры.

Также трудно представить себе образ конечного бенефициара (бенефициаров)потребительского сотрудничества. Если вы не считаете компанию председателем такого бенефициара, который присвоил себе сумасшедшую зарплату и ежемесячный бонус за их тяжелую работу.

Таким образом, Коллегия ВС через этот судебный процесс подтвердила, что советская версия кооперативного движения в жилищном секторе мертва. Полностью и без изменений из истории. Ранее жилье и кооператив рассматривались только как способ мобилизации личных сбережений граждан хотя бы для частичного решения острой проблемы предоставления жилья населению, где СССР не выступал против основ социализма. ЖСК также считается способом саморегулирующейся деятельности граждан в их жилищной потребности, однако носит ряд правоприменительных проблем.

## Заключение

В настоящее время жилищное право контролирует правовую базу деятельности ЖСК. Термин «жилищно-строительный кооператив» четко определен в статье 110 жилищного кодекса Российской Федерации. Условия создания, организации деятельности и правила участия в ЖСК представлены в разделе 5 жилищного кодекса Российской Федерации (жилищный кодекс РФ); в гражданском кодексе Российской Федерации (гражданский кодекс РФ); в уставе кооперативов, КОТОРЫЕ составляются в соответствии с основными положениями жилищного кодекса РФ и гражданского кодекса РФ.

Однако не все ЖСК являются организованными кооперативами в соответствии с действующим законодательством. Многие из них в своей деятельности даже не соблюдают основные требования, изложенные в жилищном кодексе, в результате чего происходит нарушение прав таких участников ЖСК. Это относится к рассматриваемой судебной практике.

Членов ЖСК по закону может быть не менее пяти. Однако общее количество участников кооператива не должно превышать количество строящихся или приобретаемых квартир жилого дома. На общем собрании принимается решение о создании жилищных кооперативов. Мероприятие открыто для людей, которые хотят объединиться с целью строительства дома. Собрание также утвердило устав ЖСК. После получения кооперативом государственной регистрации и статуса юридического лица участники, проголосовавшие за создание кооператива, становятся членами ЖСК. Решения собрания учредителей ЖСК заносятся в протокол.

Устав ЖСК в соответствии со статьей 113 Жилищного кодекса Российской Федерации должен содержать сведения о наименовании кооператива, его местонахождении, предмете и цели деятельности, правилах вступления в ЖСК, порядке выхода из него, размере вступительных и паевых взносов, различных выплатах, составе и правах управляющих организаций кооператива, порядке принятия различных решений контролирующими органами, возможности покрытия убытков и, несмотря на это, устав может иметь иные условия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

Согласно статье 115 Жилищного кодекса Российской Федерации органами управления ЖСК являются: общее собрание всех членов кооператива; если число присутствующих на собрании более 50 и указано в уставе этого кооператива – конференция; председатель управляющей организации и ЖСК. Высшим органом управления кооператива считается общее собрание всех членов кооператива (конференция). Он называется в соответствии с положениями, изложенными в уставе. Компетенция высшего органа управления также регулируется уставом жилищных кооперативов.

В целом жилищные кооперативы–это прекрасная возможность улучшить свои жилищные условия. В России до сих пор существует большое количество кооперативов, начиная с действующих некоммерческих организаций Советского союза, целью которых было и будет совместное решение проблем, строительство и реконструкция зданий.

## Список используемой литературы

1. **Нормативно-правовые акты**
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021).– [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_5142/ (дата обращения: 23.04.2021).
3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021).– [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51057/(дата обращения: 23.04.2021).
4. Федеральный закон от 02.08.2019 № 259-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О привлечении инвестиций с использованием инвестиционных платформ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».– [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_330652/ (дата обращения: 23.04.2021).
5. Распоряжение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2017 « 269-р (ред. от 17.09.2020) «Об утверждении Административного регламента Комитета по строительству по исполнению государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга, контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Санкт-Петербурга, а также за соблюдением жилищно-строительным кооперативом требований части 3 статьи 110 (за исключением последующего содержания многоквартирного дома) и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации».– [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?from=194737-0&rnd=D48975F0D13030AF600112D3116B1DCF&req=doc&base=SPB&n=231726&REFDOC=194737&REFBASE=SPB#23xijvqb6f8 (дата обращения: 23.04.2021).

**Судебная практика**

1. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.09.2019 № 44-КА19-6.– [Электронный ресурс] // Законы, кодексы, нормативные и судебные акты. Режим доступа: https://legalacts.ru/sud/kassatsionnoe-opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-administrativnym-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-02092019-n-44-ka19-6/ (дата обращения: 23.04.2021).

**Учебная и справочная литература**

Алибекова, Э.Ф., Ильясова, У.Н. Преимущества и недостатки жилищных и жилищно-строительных кооперативов // Вестник науки и образования.– 2020.– №19-2 (97).–С. 35-37.

Багдасарян, А.Э. Развитие жилищной кооперации как перспективной формы решения проблемы обеспеченности жильем // StudNet. –2020.– №9.–С. 570-578.

Буйлова, А.Ю.К Вопросу о праве на квартиру в жилищном (жилищно-строительном) кооперативе// Актуальные проблемы современной юридической науки и практики. Сборник научных статей по материалам международной студенческой научно-теоретической конференции. Под общей редакцией С.В. Назарова.– 2018.– С. 52-55.

Глебова, Е.В., Клещев, С.Е. Жилищное право: учебно-методическое пособие / Е.В. Глебова, С.Е. Клещев. – Самара: Самарский юридический институт ФСИН России, 2017. – 146 с.

Жилищное право: учебник и практикум для бакалавриата и специалитета /С. В. Николюкин. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 291 с.

Кириченко, О.В., Накушнова, Е.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие.– М.: Юстицинформ, 2019.– [Электронный ресурс]. Режим доступа:http://www.consultant.ru/edu/student/download\_books/book/prava\_i\_obyazannosti\_grazhdan\_sobstvennikov\_zhilyh\_pomeshchenij\_v\_mnogokvartirnyh\_domah\_uchebnoe\_posobie/(дата обращения: 23.04.2021).

Крашенинников, П.В. Жилищное право.– 12-е изд., перераб. и доп.– М.: Статут, 2020.– [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/edu/student/download\_books/book/krasheninnikov\_pv\_zhilishhnoe\_pravo\_2020/ (дата обращения: 23.04.2021).

Куцина, С. И. Жилищное право Российской Федерации : учеб.пособие / С.И. Куцина. – 3-е изд. – М.: РИОР: ИНФРА-М, 2017. – 146 с.

Мустафина, Г.Г. Жилищно-строительные кооперативы в РФ: тенденции развития и практика реализации // Государственное и муниципальное управление в XXI веке: теория, методология, практика. –2015.– №20.–С. 50-55.

Цуканова, Е.Ю., Бондаренко, А.В. Участие в долевом строительстве и членство в жилищных кооперативах как способа реализации права на жилище // Право и практика. – 2018. – №2. –С. 126-132.

Шавырина, О.В.Обязанности членов семьи члена жилищно-строительного кооператива// Правовая культура в современном обществе. Сборник научных статей, представленных на Международной научно-практической конференции «Правовая культура в современном обществе», посвященной 70-летию образования Могилевского института МВД; Научное электронное текстовое издание. Отв. ред. И. А. Демидова.– 2018.– С. 392-397.

Шавырина, О.В.Уплата членских взносов членами жилищно-строительного кооператива// Актуальные вопросы современной юридической науки: теория, практика, методика. Материалы Международной заочной научно-практической конференции. Ответственный редактор В.Е. Бурый.– 2016.– С. 425-427.

**Электронные ресурсы**

Кооперативы по-новому: что такое ЖСК с господдержкой // РБК. – [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/584e81fe9a794769c22680e4>(дата обращения: 23.04.2021).

Кузнецов, Ф.Н.Правление жилищного кооператива //Юридическая энциклопедия МИП.– [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://advokat-malov.ru/tszh/pravlenie-zhk.html(дата обращения: 23.04.2021).

Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки. – [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://дом.рф/upload/iblock/e84/e847279b9139afd0ae3f407cd6fb7bf5.pdf / (дата обращения: 23.04.2021).

1. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021) . [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51057/ (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-1)
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021). [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_5142/ (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-2)
3. Куцина С. И. Жилищное право Российской Федерации: учеб.пособие / С.И. Куцина. 3-е изд. М., 2017. С.75. [↑](#footnote-ref-3)
4. Распоряжение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2017 « 269-р (ред. от 17.09.2020) «Об утверждении Административного регламента Комитета по строительству по исполнению государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга, контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Санкт-Петербурга, а также за соблюдением жилищно-строительным кооперативом требований части 3 статьи 110 (за исключением последующего содержания многоквартирного дома) и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации». [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?from=194737-0&rnd=D48975F0D13030AF600112D3116B1DCF&req=doc&base=SPB&n=231726&REFDOC=194737&REFBASE=SPB#23xijvqb6f8 (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-4)
5. Багдасарян А.Э. Развитие жилищной кооперации как перспективной формы решения проблемы обеспеченности жильем // StudNet. 2020. №9. С. 575. [↑](#footnote-ref-5)
6. Крашенинников П.В. Жилищное право. 12-е изд., перераб. и доп. М., 2020. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/edu/student/download\_books/book/krasheninnikov\_pv\_zhilishhnoe\_pravo\_2020/ (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-6)
7. Жилищное право: учебник и практикум для бакалавриата и специалитета / С. В. Николюкин. М., 2018. С. 65. [↑](#footnote-ref-7)
8. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021) . [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51057/ (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-8)
9. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021). [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_5142/ (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-9)
10. Кузнецов Ф.Н. Правление жилищного кооператива // Юридическая энциклопедия МИП. [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://advokat-malov.ru/tszh/pravlenie-zhk.html (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-10)
11. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021) . [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51057/ (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-11)
12. Шавырина О.В. Уплата членских взносов членами жилищно-строительного кооператива // Актуальные вопросы современной юридической науки: теория, практика, методика. Материалы Международной заочной научно-практической конференции. Ответственный редактор В.Е. Бурый. 2016. С. 426. [↑](#footnote-ref-12)
13. Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие. М., 2019. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/edu/student/download\_books/book/prava\_i\_obyazannosti\_grazhdan\_sobstvennikov\_zhilyh\_pomeshchenij\_v\_mnogokvartirnyh\_domah\_uchebnoe\_posobie/ (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-13)
14. Шавырина О.В. Обязанности членов семьи члена жилищно-строительного кооператива // Правовая культура в современном обществе. Сборник научных статей, представленных на Международной научно-практической конференции «Правовая культура в современном обществе», посвященной 70-летию образования Могилевского института МВД; Научное электронное текстовое издание. Отв. ред. И. А. Демидова. 2018. С. 396.. [↑](#footnote-ref-14)
15. Буйлова А.Ю. К Вопросу о праве на квартиру в жилищном (жилищно-строительном) кооперативе // Актуальные проблемы современной юридической науки и практики. Сборник научных статей по материалам международной студенческой научно-теоретической конференции. Под общей редакцией С.В. Назарова. 2018. С. 53. [↑](#footnote-ref-15)
16. Мустафина Г.Г. Жилищно-строительные кооперативы в РФ: тенденции развития и практика реализации // Государственное и муниципальное управление в XXI веке: теория, методология, практика. 2015. №20. С. 52. [↑](#footnote-ref-16)
17. Глебова, Е.В., Клещев С.Е. Жилищное право: учебно-методическое пособие / Е.В. Глебова, С.Е. Клещев. Самара, 2017. С.84. [↑](#footnote-ref-17)
18. Федеральный закон от 02.08.2019 № 259-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О привлечении инвестиций с использованием инвестиционных платформ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_330652/ (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-18)
19. Цуканова Е.Ю., Бондаренко А.В. Участие в долевом строительстве и членство в жилищных кооперативах как способа реализации права на жилище // Право и практика. 2018. №2. С. 129. [↑](#footnote-ref-19)
20. Алибекова Э.Ф., Ильясова У.Н. Преимущества и недостатки жилищных и жилищно-строительных кооперативов // Вестник науки и образования. 2020. №19-2 (97). С. 36. [↑](#footnote-ref-20)
21. Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки. [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://дом.рф/upload/iblock/e84/e847279b9139afd0ae3f407cd6fb7bf5.pdf / (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-21)
22. Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки. [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://дом.рф/upload/iblock/e84/e847279b9139afd0ae3f407cd6fb7bf5.pdf / (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-22)
23. Кооперативы по-новому: что такое ЖСК с господдержкой // РБК. [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://realty.rbc.ru/news/584e81fe9a794769c22680e4 (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-23)
24. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.09.2019 № 44-КА19-6. [Электронный ресурс] // Законы, кодексы, нормативные и судебные акты. Режим доступа: https://legalacts.ru/sud/kassatsionnoe-opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-administrativnym-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-02092019-n-44-ka19-6/ (дата обращения: 23.04.2021). [↑](#footnote-ref-24)