

Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України  
Національний університет «Одеська юридична академія»

**ПОЗОВА ДІНА ДМИТРІВНА**

УДК 347.726:334.736

**ПРАВОВЕ СТАНОВИЩЕ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ ЗА  
ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;  
сімейне право; міжнародне приватне право

**Автореферат**  
дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата юридичних наук

Одеса – 2012

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі права інтелектуальної власності та корпоративного права Національного університету «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України

**Науковий керівник** доктор юридичних наук, професор  
**ХАРИТОНОВА Олена Іванівна**,  
Національний університет  
«Одеська юридична академія»,  
завідувач кафедри права інтелектуальної  
власності та корпоративного права

**Офіційні опоненти:** доктор юридичних наук,  
старший науковий співробітник  
**КУЧЕРЕНКО Ірина Миколаївна**,  
Інститут держави і права  
імені В.М. Корецького НАН України,  
провідний науковий співробітник відділу проблем  
цивільного, підприємницького і трудового права

кандидат юридичних наук, професор  
**РЕЗНИЧЕНКО Семен Васильович**,  
Одеський державний університет внутрішніх справ,  
професор кафедри цивільного права та процесу

Захист відбудеться «\_\_» квітня 2012 р. о \_\_ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 41.086.03 Національного університету «Одеська юридична академія» за адресою: 65009, м. Одеса, вул. Фонтанська дорога, 23 (зал засідань).

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національного університету «Одеська юридична академія» за адресою: м. Одеса, вул. Піонерська, 2.

Автореферат розісланий «\_\_» березня 2012 р.

Учений секретар  
спеціалізованої вченої ради

В.В. Тіщенко

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Стаття 47 Конституції України закріпила право кожного на житло, запровадивши приватноправові засади його реалізації, які полягають лише у створенні державою умов для задоволення громадянами своїх потреб у житлі шляхом його будівництва, придбання або найму. Гарантовано житло надається органами державної влади або органами місцевого самоврядування тільки соціально незахищеним категоріям громадян безоплатно або за доступну для них ціну відповідно до закону. Статистичні дані свідчать про те, що забезпечення житлом і досі залишається однією з найгостріших соціальних проблем.

Недоступність іпотечного кредитування для широкого загалу через низьку платоспроможність і відсутність достатнього забезпечення кредиту, згорання програм іпотечного кредитування з настанням світової економічної кризи, наявність великої кількості об'єктів незавершеного будівництва зумовили необхідність пошуку альтернативних фінансових інструментів забезпечення громадян житлом та механізмів завершення розпочатого будівництва.

Житлово-будівельні кооперативи (далі – ЖБК) є невід'ємною складовою європейської моделі забезпечення громадян житлом та визнаним майже в усьому світі інструментом забезпечення широких верств населення житлом прийнятної якості за невисоку плату, у тому числі соціального – для бідних. Концепцією розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні, схваленої Кабінетом Міністрів України 17 лютого 2010 р., передбачається розв'язання житлової проблеми шляхом розвитку існуючих видів житлової кооперації та запровадження нових її видів, які разом з іпотечним кредитуванням повинні стати ефективними складовими механізму забезпечення громадян житлом. Однак заходів, спрямованих на реалізацію цих положень, до сьогодні не вжито.

Актуальність теми дисертації пояснюється, передусім, необхідністю створення науково осмисленого підґрунтя діяльності ЖБК із метою вдосконалення її нормативного регулювання відповідно до сучасних соціально-економічних і правових реалій.

Дослідженню правового регулювання діяльності ЖБК присвячено чимало праць радянських вчених: І.С. Вишневської, Я.І. Горінштейна, С.М. Ландкофа, Е.Б. Ликової, Т.М. Лісниченко, І.Б. Мартковича, М.А. Нечецького, І.П. Прокопченко, В.Р. Скріпка, В.М. Хінчука, І.Т. Хламова, Ш.Д. Чиквашвілі та ін.

Втім, з набуттям Україною незалежності спеціально до проблематики ЖБК, зокрема права громадян України на об'єднання в ЖБК, вітчизняні вчені востаннє звертались у 1992 р. Окремі аспекти їх правового становища порушувались у декількох монографіях і дисертаціях, зокрема ЖБК розглядались як один із видів непідприємницьких кооперативних товариств (І.М. Кучеренко, 2004 р.), як одна з організаційно-правових форм утримання приватного житлового фонду (М.К. Галянтич, 2006 р.), вивчались набуття права власності на квартиру членом ЖБК (О.В. Воронова, 2005 р.) та обмін жилих приміщень у будинках ЖБК (О.М. Берназ-Лукавецька, 2010 р.).

У Російській Федерації зазначений напрям дослідження є актуальним у науці цивільного права, про що свідчать захищені в останні роки дисертації із проблем:

правового регулювання кооперації у сфері житлових відносин (О.В. Лебедєва, 2007 р.), участі в житловому кооперативі як способу задоволення житлової потреби громадян (О.Р. Гімадрісламова, 2007 р.), правового регулювання відносин із залучення грошових коштів громадян для житлового будівництва (О.М. Подрабінок, 2008 р.), здійснення громадянами права на житло в житлових і житлово-будівельних кооперативах (К.І. Самаркін, 2011 р.).

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Теоретичні та практичні питання теми дисертації досліджувалися відповідно до плану науково-дослідної роботи кафедри права інтелектуальної власності та корпоративного права «Традиції та новації у законодавстві, що регулює відносини інтелектуальної власності та корпоративні відносини» в межах науково-дослідної роботи Одеської національної юридичної академії «Традиції та новації у сучасній українській державності і правовому житті» на 2006–2010 роки (державний реєстраційний номер 0106U004970), «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку української державності та права» на 2011–2015 роки (державний реєстраційний номер 011U0006H).

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційного дослідження є визначення теоретичних засад правового становища ЖБК у сучасних соціально-економічних умовах та внесення пропозицій щодо вдосконалення його нормативного регулювання.

Для досягнення поставленої мети в дослідженні ставляться такі завдання:

розглянути розвиток законодавства про ЖБК у ретроспективному розрізі;

визначити поняття ЖБК і його місце в системі юридичних осіб приватного права;

з'ясувати організаційно-правові засади створення ЖБК на підставі аналізу низки положень житлового законодавства з точки зору їх відповідності Конституції та законам України, а також положень цивільного законодавства;

дослідити правову природу відносин, які виникають у ЖБК, та дати їм характеристику;

встановити підстави виникнення, зміни та припинення членських правовідносин у ЖБК;

дослідити права та обов'язки членів ЖБК;

розробити науково обґрунтовані пропозиції та рекомендації щодо вдосконалення чинного цивільного і житлового законодавства України, які регулюють організацію та діяльність ЖБК.

*Об'єктом дослідження* є цивільні, а також житлові відносини, які виникають у зв'язку зі створенням і діяльністю ЖБК.

*Предметом дослідження* є теоретичні та практичні проблеми правового становища ЖБК за законодавством України.

*Методи дослідження.* Методологічну основу дисертаційного дослідження становить низка загальнонаукових і спеціальних методів пізнання, вибір яких обумовлений особливостями його об'єкту, предмету, мети і завдань. За допомогою діалектичного методу досліджено правову природу відносин, які виникають у ЖБК, динаміку розвитку права на отримання квартири в користування членом ЖБК, а також трансформацію відносин власності в ЖБК (підрозділи 2.2, 2.3, 3.2 дисертації).

Системний метод дозволив визначити місце ЖБК у системі юридичних осіб приватного права та підстави виникнення, зміни і припинення членських правовідносин у ЖБК (підрозділи 1.2, 2.3 дисертації). Завдяки методу аналізу й синтезу була надана характеристика членським правовідносинам у ЖБК як у цілому, так і окремим їх різновидам (підрозділ 2.2 дисертації). Порівняльний метод був застосований для визначення типу ЖБК, а також при аналізі положень житлового законодавства, Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), проекту Житлового кодексу України (далі – проект ЖК України) та законодавства Російської Федерації стосовно предмета цього дисертаційного дослідження (підрозділи 1.2, 2.1, 2.3, 3.1–3.3 дисертації). Історичний метод дозволив здійснити ретроспективний аналіз розвитку ЖБК (підрозділ 1.1 дисертації). Логіко-догматичний метод і метод тлумачення норм права використовувались при аналізі норм чинного законодавства, які визначають правове становище ЖБК. Метод пропозиції і рекомендації дав змогу розробити конкретні пропозиції і рекомендації щодо вдосконалення положень цивільного і житлового законодавства України, які регулюють діяльність ЖБК.

Науково-теоретичною основою дослідження стали праці як сучасних вітчизняних і російських, так і радянських фахівців у галузі цивільного і житлового права, загальної теорії права: М.К. Галянтича, О.М. Гедзенхадзе, О.В. Дзери, В.М. Кравчука, О.О. Красавчикова, Н.С. Кузнєцової, І.М. Кучеренко, В.В. Луця, І.Б. Мартковича, В.Ф. Маслова, К.І. Самаркіна, В.І. Семчика, І.В. Спасибо-Фатєєвої, Ю.К. Толстого, Є.О. Харитоновна, О.І. Харитонової, І.Т. Хламова та ін.

Основні положення та висновки дисертації ґрунтуються також на аналізі актів чинного законодавства України та законодавства Російської Федерації, практики їх застосування, досягнень загальної теорії права, цивільного права, житлового права, інших галузей системи права, матеріалів судової практики.

**Наукова новизна одержаних результатів.** Дисертація є першим у сучасній науці цивільного права спеціальним комплексним дослідженням правового становища ЖБК, що здійснене на підставі положень чинного цивільного законодавства, а також житлового законодавства України, з урахуванням здобутків кодифікаційного процесу, який і досі триває в цій галузі.

У межах здійсненого дослідження отримано такі результати, що мають наукову новизну:

*вперше:*

запропоновано авторське визначення ЖБК як виду споживчого кооперативу, який утворюється фізичними та/або юридичними особами на добровільних засадах на підставі членства і об'єднання майнових (пайових) внесків із метою задоволення своїх житлових потреб шляхом спільної участі за рахунок власних коштів у будівництві або реконструкції багатоквартирного жилого будинку, його наступному утриманні й управлінні будинком і прибудинковою територією;

обґрунтовано доцільність встановлення на законодавчому рівні заборони на використання в ЖБК інституту асоційованого членства з метою залучення коштів від фізичних і юридичних осіб для інвестування та фінансування житлового будівництва;

сформульовано авторське поняття членства в ЖБК як урегульованих нормами цивільного права внутрішньокорпоративних відносин, які складаються між

кооперативом та його членами, а також між членами кооперативу щодо створення, діяльності (у тому числі надання і використання квартир, управління й утримання будинку кооперативу), управління і припинення діяльності кооперативу;

запропоновано включити право на пай члена ЖБК у вільний цивільний обіг із законодавчим регулюванням таких умов: а) незалежно від ціни продажу номінальна вартість права на пай у майні, що обліковується на балансі ЖБК, залишається без змін; б) згода ЖБК в особі правління на відчуження права на пай третім особам; в) надання переважного права купівлі іншим членам кооперативу в разі відчуження права на пай третім особам; г) добровільний вихід члена ЖБК з кооперативу з одночасним прийомом у члени ЖБК особи, яка набула право на пай; ґ) переважне право на вступ до кооперативу особи, яка набула право на пай, і обов'язок ЖБК її прийняти за умови дотримання встановленого порядку;

визначено особливість права на пай члена ЖБК, а саме: його зміст не є постійним протягом всього періоду існування членських правовідносин, що пов'язано з виплатою паю в повному обсязі і набуттям права власності на квартиру (втрата правомочностей на виплату вартості паю в разі виходу, виключення або ліквідації кооперативу та на отримання виплат на пай);

*удосконалено:*

класифікацію кооперативів: 1) типи кооперативів за завданням і характером діяльності кооперативу: виробничі, споживчі та обслуговуючі; 2) види кооперативів за галуззю, в якій створюється кооператив, і напрямом його діяльності: а) виробничі кооперативи – у сфері промислового виробництва і сільськогосподарські виробничі кооперативи; б) споживчі кооперативи – у сфері задоволення житлових і житлово-побутових потреб (ЖБК, ЖК, гаражні, дачно-будівельні, садово-городні кооперативи тощо), у сфері торговельного і побутового обслуговування (споживчі товариства), кредитні, освітні, туристичні та ін.; в) обслуговуючі кооперативи – у сфері промислового виробництва і сільськогосподарські обслуговуючі кооперативи (переробні, заготівельно-збутові, постачальницькі, сервісні тощо);

систему організаційно-правових форм кооперативу, а саме: підприємницькі кооперативи включають такі організаційно-правові форми, як виробничий і банківський кооперативи, а непідприємницькі – обслуговуючий кооператив і споживчий кооператив, різновидами якого є споживчі товариства, кредитні кооперативи, кооперативи у сфері задоволення житлових і житлово-побутових потреб (житлові, житлово-будівельні, гаражні, дачно-будівельні, садово-городні кооперативи тощо);

структуру внутрішніх правовідносин у ЖБК, які включають правовідносини, що виникають між кооперативом та його членами, а також членами їх сімей, спадкоємцями померлого члена кооперативу, іншими особами, які набули право на пай або право власності на квартиру; між членами кооперативу; між членами кооперативу і членами їх сімей (до виплати паю і набуття права власності на квартиру);

підстави припинення членських правовідносин у ЖБК, до яких належать: а) добровільний вихід із кооперативу; б) виключення через невиконання членом ЖБК без поважних причин своїх обов'язків, визначених статутом; в) відчуження або втрата права власності на квартиру з підстав, передбачених законом; г) смерть члена

ЖБК – фізичної особи; г) ліквідація члена ЖБК – юридичної особи; д) ліквідація ЖБК;

юридичний склад для набуття права власності на квартиру членом ЖБК, який визначено залежно від моменту виконання пайового зобов'язання – у разі виплати паю після введення будинку в експлуатацію: а) введення будинку в експлуатацію або надання квартири в користування; б) виплата паю повністю; в) державна реєстрація права власності на квартиру; у разі виплати паю до завершення будівництва або введення будинку в експлуатацію: а) введення будинку в експлуатацію; б) виплата паю повністю; в) державна реєстрація права власності;

положення ЦК України, Господарського кодексу України (далі – ГК України), Закону України «Про споживчу кооперацію», Закону України «Про кооперацію» стосовно правового статусу непідприємницьких товариств, поділу кооперативів на типи і види, удосконалення правового регулювання споживчих кооперативів, створення і вступу до кооперативу, компетенції зборів уповноважених кооперативу, кворуму загальних зборів членів кооперативу та ін.;

*дістало подальший розвиток:*

обґрунтування неможливості застосування територіально-виробничого принципу організації ЖБК і таких вимог до осіб, які вступають до них, як: постійне проживання в населеному пункті, де створюється ЖБК; перебування на обліку у виконкомі або включення до списку осіб, які користуються правом позачергового одержання жилих приміщень;

особливості участі юридичних осіб у ЖБК, яка має бути обумовлена їх обов'язком використовувати жилі приміщення виключно з метою задоволення житлових потреб своїх учасників або працівників шляхом надання їм у безоплатне користування. Доведено, що юридичні особи і фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, можуть вступати в ЖБК із метою отримання, використання і подальшого набуття у власність нежилих приміщень, кількість яких повинна бути обмежена на законодавчому рівні та не може перевищувати кількість квартир у будинку;

аргументація правової природи членства в ЖБК як правовідношення, наявність якого, у свою чергу, може виступати як юридичний факт;

положення про те, що на підставі відповідного юридичного складу при створенні або вступі до діючого ЖБК виникає, як правило, неповне за змістом членське правовідношення (тільки пайові права і обов'язки та права і обов'язки з управління), у той час як житлові права і обов'язки виникають у члена ЖБК на підставі додаткових юридичних фактів;

обґрунтування положення про те, що з переходом права власності на квартири від ЖБК до членів кооперативу до них також переходить загальне майно в будинку у вигляді відповідної частки у праві спільної власності.

**Практичне значення одержаних результатів.** Результати дисертаційного дослідження, отримані автором, можуть бути використані у:

– *науково-дослідній сфері* – для подальшої розробки теоретичних проблем правового становища ЖБК;

– *сфері правозастосування* – для правильного розуміння змісту правових норм, їхнього тлумачення, вирішення питань, не врегульованих нормами права;

– *сфері законотворчості* – для удосконалення правового регулювання становища ЖБК, у тому числі в роботі над проектом ЖК України;

– *навчально-методичній роботі* – при викладанні дисциплін «Цивільне право України», «Житлове право України», а також при підготовці та написанні навчальних посібників, підручників, методичних рекомендацій із зазначених дисциплін для студентів вищих юридичних навчальних закладів і факультетів.

**Апробація результатів дисертації.** Основні теоретичні положення, висновки та пропозиції, викладені в дисертації, обговорювалися на засіданнях кафедри права інтелектуальної власності та корпоративного права Національного університету «Одеська юридична академія».

Результати дисертаційного дослідження були оприлюднені на таких науково-практичних конференціях: I Всеукраїнській науково-практичній конференції «Актуальні проблеми права інтелектуальної власності» (м. Одеса, 16 червня 2010 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Господарсько-правове, цивільно-правове та фінансово-правове забезпечення розвитку економіки України» (м. Донецьк, 26 листопада 2010 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Генезис публічного права: від становлення до сучасності» (VI Прибужські юридичні читання) (м. Миколаїв, 26–27 листопада 2010 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правова система: вітчизняні та світові виміри» (м. Київ, 19–20 квітня 2011 р.); Міжнародній науковій Інтернет-конференції молодих правників „Новітні наукові дослідження держави і права – 2011” (м. Миколаїв, 22 квітня 2011 р.); Міжнародній науковій конференції професорсько-викладацького та аспірантського складу «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 20–21 травня 2011 р.); Міжнародній науковій конференції «Римське право і сучасність» (м. Одеса, 28 травня 2011 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання сучасної юридичної науки» (м. Київ, 5–6 жовтня 2011 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих учених та здобувачів «Юридична осінь 2011 року» (м. Харків, 9 листопада 2011 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасне право та законодавство: новий погляд» (м. Запоріжжя, 14 грудня 2011 р.); II Міжнародній науково-практичній конференції «Основні напрямки реформування законодавства України в умовах розбудови демократичної держави» (м. Харків, 17–18 грудня 2011 р.).

**Публікації.** Основні положення, теоретичні висновки та практичні рекомендації, що містяться в дисертації, викладені автором у 19 публікаціях, у тому числі 8 статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях.

**Структура дисертації.** Дисертаційна робота складається зі вступу, 3 розділів, які містять 8 підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Повний обсяг дисертації складає 223 сторінок, з яких список використаних джерел – 29 сторінок (285 найменувань).

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ

У **Вступі** обґрунтовується актуальність теми дисертації, вказується на її зв'язок із науковими програмами, планами, темами, визначаються мета і завдання, які необхідно вирішити для досягнення поставленої мети, об'єкт, предмет і методи



дослідження, висвітлюються наукова новизна одержаних результатів, їх практичне значення та апробація результатів дослідження, наводяться відомості про публікації за темою дисертації.

**Розділ 1 «Загальна характеристика житлово-будівельних кооперативів»** складається з двох підрозділів. У *підрозділі 1.1. «Історія розвитку житлово-будівельних кооперативів»* розглядаються історичні засади розвитку і правового регулювання ЖБК, зокрема, деякі питання виникнення перших у світі ЖБК, історія вітчизняних ЖБК на початку їх становлення, їх правове становище за радянським законодавством і розвиток у незалежній Україні.

Поява перших у світі ЖБК (Великобританія, кінець XIX ст.) нерозривно пов'язано із зародженням споживчої кооперації. Вітчизняні ЖБК так само, як і англійські будівельні товариства, почали виникати у зв'язку з розвитком споживчої кооперації, передумови до чого склалися після проведення в Австро-Угорській і Російській імперіях, до складу яких входили українські землі, низки реформ у другій половині XIX ст. Проте в Російській імперії ЖБК не отримали належного розвитку з ряду причин.

У радянський період колективістська система задоволення житлових потреб громадян, сутність якої було розкрито В.М. Літовкіним, не дозволила ЖБК посісти провідне місце в загальному обсязі житлового будівництва країни.

Із проголошенням незалежності України поступово роль ЖБК у механізмі забезпечення громадян житлом через відсутність належного правового забезпечення і фінансової підтримки з боку держави фактично була зведена нанівець. Сумніву була піддана також необхідність їх збереження для утримання вже створеного ними житлового фонду у зв'язку з запровадженням організаційно-правової форми об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

У *підрозділі 1.2. «Житлово-будівельні кооперативи в системі юридичних осіб приватного права»*, з урахуванням міжнародної практики створення підприємницького кооперативного сектору та її визнання Міжнародним кооперативним альянсом, а також економічної різниці між споживчими і виробничими кооперативами, обґрунтовується доцільність поділу товариств, зокрема кооперативів, на підприємницькі і непідприємницькі за ЦК України. Проте з метою надання йому рис завершеності та логічності запропоновано доповнити ст. 86 ЦК України частиною другою такого змісту: «2. Прибуток, отриманий непідприємницькими товариствами від підприємницької діяльності, яка здійснюється ними відповідно до частини першої цієї статті, не підлягає розподілу між членами товариств і спрямовується на забезпечення їх статутної діяльності».

На підставі аналізу класифікації кооперативів за ГК України і Законом України «Про кооперацію», проведеного розмежування виробничого, споживчого і обслуговуючого типів кооперативів і з'ясування відповідності кожного з них меті створення ЖБК, встановлено типову приналежність ЖБК до споживчих кооперативів, а отже, і до непідприємницьких товариств за ЦК України. Метою ЖБК, як і будь-якого споживчого кооперативу, є задоволення споживчих потреб своїх членів, у даному випадку – житлових, його діяльність спрямована на зменшення витрат своїх членів на придбання житла. Займатися підприємництвом ЖБК може, якщо це не заборонено законом, відповідає меті його створення та

сприяє її досягненню (наприклад, надання зовнішніх стін для розміщення реклами). Отриманий прибуток може спрямовуватись на покриття витрат на утримання будинку, облаштування прибудинкової території тощо. На думку дисертанта, запропонована в роботі нормативна заборона розподілу отриманого прибутку між членами непідприємницьких товариств не дозволить засновникам ЖБК перетворити його на підприємницьке по суті товариство і підвищить ступінь захисту майнових інтересів членів таких кооперативів.

З метою усунення наявних суперечностей у законодавстві щодо визначення типів і видів кооперативів, а також кола їх засновників (учасників) запропоновано внести зміни до частини першої ст. 94 ГК України.

У зв'язку з визначенням типу ЖБК як споживчого автором розглядаються деякі аспекти його правового регулювання, зокрема, поширення на нього сфери дії Закону України «Про споживчу кооперацію» і Закону України «Про захист прав споживачів». Звертається увага на те, що Закон України «Про споживчу кооперацію» сприйняв історично обумовлене розуміння споживчої кооперації лише як сукупності споживчих товариств та їх спілок, хоча з точки зору формальної логіки ототожнення цілого з його частиною є невірним. Внаслідок удосконалення запропонованої І.М. Кучеренко системи організаційно-правових форм кооперативу, встановлено, що споживче товариство та інші види споживчих кооперативів, у тому числі ЖБК, є різновидами єдиної організаційно-правової форми споживчого кооперативу, у зв'язку з чим на останні не поширюється дія Закону України «Про споживчу кооперацію». Тому з метою усунення плутанини у вживанні понять «споживче товариство» і «споживчий кооператив» та правильного визначення видів організаційно-правових форм останнього запропоновано внести зміни до Закону України «Про кооперацію», а саме вилучити з абзацу п'ятого частини першої ст. 2 словосполучення «споживче товариство». Водночас Закон України «Про споживчу кооперацію» слід доповнити статтею 4-1 «Сфера дії Закону» наступного змісту: «1. Дія цього Закону не поширюється на споживчі кооперативи, створені відповідно до положень інших законодавчих актів України. 2. У найменуванні споживчих кооперативів, створених не в порядку, визначеному цим Законом, не може вживатись слово «товариство». Крім того, висловлено точку зору щодо необхідності зміни назви цього Закону, а саме – Закон України «Про споживчу кооперацію: споживчі товариства та їх спілки».

**Розділ 2 «Правові засади функціонування житлово-будівельних кооперативів»** складається з трьох підрозділів. У *підрозділі 2.1. «Організаційно-правові аспекти створення житлово-будівельних кооперативів»* розглядаються положення Житлового кодексу УРСР і Примірного статуту щодо створення ЖБК з точки зору їх відповідності нормам Конституції і законів України, а також надається їм оцінка з позицій актуальності в умовах сьогодення. Автором обґрунтовано неможливість застосування територіально-виробничого принципу організації ЖБК, а також таких вимог до осіб, які вступають у кооператив, як: постійне проживання в населеному пункті, де створюється ЖБК; перебування на обліку у виконкомі або включення до списку осіб, які користуються правом позачергового одержання жилих приміщень. Разом із тим, вказується на недоцільність повної відмови від механізму забезпечення житлом соціально незахищених верств населення через

участь у ЖБК, у зв'язку з чим пропонується передбачити у проекті ЖК України можливість створення ЖБК за підтримки органів державної влади чи органів місцевого самоврядування з наданням права на вступ до них громадянам, які потребують поліпшення житлових умов і у встановленому законом порядку перебувають на обліку у виконавчому комітеті міської, сільської або селищної ради.

З метою захисту житлових і спадкових прав неповнолітніх осіб у проекті ЖК України слід закріпити можливість вступу до ЖБК неповнолітнього спадкоємця члена кооперативу з покладенням відповідних прав і обов'язків на його батьків (усиновлювачів) чи опікунів (піклувальників).

У підрозділі розглядається питання можливості й особливостей участі юридичних осіб у ЖБК. Автор переконана, що надання квартир юридичними особами – членами ЖБК для проживання фізичним особам не повинно носити комерційний характер, оскільки це суперечить природі ЖБК як невідприємницького товариства, і повинно здійснюватись на безоплатній основі з метою вирішення житлових потреб їх учасників або працівників. У зв'язку з цим підтримується висловлена в літературі точка зору про необхідність якісного обмеження участі юридичних осіб у ЖБК, зокрема, шляхом покладення на них на законодавчому рівні відповідного обов'язку з використання квартир. У статуті юридичної особи, яка бажає заснувати або вступити у члени ЖБК для набуття на праві власності квартири, має бути передбачена така можливість із зазначеною метою. Звертається увага на те, що юридичні особи, а також фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності можуть вступати до ЖБК задля отримання, використання і подальшого набуття у власність нежилых приміщень, кількість яких повинна бути обмежена на законодавчому рівні і не може перевищувати кількість квартир у будинку, що відповідає меті створення цих кооперативів.

Аргументується необхідність встановлення законодавчої заборони на використання в ЖБК інституту асоційованого членства з метою залучення коштів від фізичних і юридичних осіб для інвестування та фінансування житлового будівництва, що сприятиме захисту майнових прав їх членів.

У дисертації охарактеризовано стадії створення ЖБК. Запропоновано доповнити ст. 7 Закону України «Про кооперацію» положенням наступного змісту: «Особи, які вступають до створюваного кооперативу відповідно до затвердженого списку, вносять у розмірах, визначених статутом кооперативу, вступний внесок і пай (перший платіж у рахунок сплати паю) після проведення установчих зборів членів до дня державної реєстрації кооперативу».

**У підрозділі 2.2. «Правова природа відносин, що виникають у житлово-будівельних кооперативах»** на підставі критерію суб'єктного складу правовідносин, а також додаткового критерію – спрямованості на реалізацію членських прав, визначено структуру внутрішніх правовідносин у ЖБК.

Досліджується проблема визначення правової природи членства в ЖБК. У результаті аналізу положень цивілістики і загальної теорії права автор приєднується до точки зору тих науковців, які розуміють під членством правовідношення (Д.В. Ломакін, І.Б. Марткович, О.М. Подрабінок та ін.): воно виникає між ЖБК і особою, яка вступає до нього, в силу наявності певного юридичного складу. Водночас наявність членства, у свою чергу, може виступати як юридичний факт

(наприклад, як один з елементів юридичного складу для виникнення у члена ЖБК права користування квартирою), але при цьому його правова природа як правовідношення залишається незмінною.

У підрозділі приділено увагу характеру членських відносин з управління та членських майнових відносин у ЖБК. Членські майнові правовідносини в ЖБК включають у себе як зобов'язальні, так і речові відносини. Виходячи з положень ст. 509 ЦК України відносини із приводу сплати паю членом кооперативу та надання йому квартири по суті являють собою двостороннє зобов'язання: обов'язку члена ЖБК сплатити пай кореспондує право вимоги кооперативу щодо його виконання і виключення з кооперативу в разі невиконання, а обов'язку ЖБК надати в користування (при повній виплаті паю – у власність) квартиру відповідно до розміру паю або виплатити вартість паю відповідає право члена ЖБК вимагати надання квартири чи виплати вартості належного йому паю в разі виходу або виключення з кооперативу. Автор звертає увагу на необхідність розмежовувати відносини із приводу надання квартири в будинку ЖБК і відносини щодо її використання: перші носять зобов'язальний характер, другі – обмежений речовий.

У дисертації розглядається маловивчена в сучасній цивілістиці проблема співвідношення членських і корпоративних правовідносин. На підставі встановленої належності ЖБК до юридичних осіб корпоративного типу і корпоративної природи членських прав визначено членство в ЖБК як урегульованих нормами цивільного права внутрішньокорпоративних відносин, які складаються між кооперативом та його членами, а також між членами кооперативу щодо створення, діяльності (у тому числі надання і використання квартир, управління й утримання будинку кооперативу), управління та припинення діяльності кооперативу.

У **підрозділі 2.3. «Підстави виникнення, зміни та припинення членських правовідносин у житлово-будівельних кооперативах»** визначено підстави виникнення членських правовідносин при створенні і вступі до вже діючого ЖБК. Виходячи з норми ст. 11 Закону України «Про кооперацію», особа, яка бажає вступити до кооперативу, повинна сплатити вступний внесок і пай до прийняття рішення про її прийом і його затвердження. Аналогічним чином це питання врегульовано у проекті ЖК України. Це може призвести до зловживання з боку недобросовісних ЖБК і порушення майнових інтересів їх потенційних членів, оскільки в Законі не передбачений механізм повернення сплачених внесків особам, яким було відмовлено у прийомі до кооперативу. У зв'язку з цим запропоновано внести зміни до ст. 11 Закону України «Про кооперацію» і викласти її в наступній редакції: «1. Вступ до кооперативу здійснюється на підставі письмової заяви. Рішення правління чи голови кооперативу про прийняття до кооперативу підлягає затвердженню загальними зборами його членів. Порядок прийняття такого рішення та його затвердження визначається статутом кооперативу. 2. Особа, прийнята до кооперативу на підставі затвердженого загальними зборами рішення, вносить вступний внесок і пай (перший платіж у рахунок сплати паю) у порядку та розмірах, визначених його статутом, і визнається членом кооперативу з моменту їх сплати».

На підставі відповідного юридичного складу при створенні або вступі до діючого ЖБК виникає, як правило, неповне за змістом членське правовідношення (тільки пайові права і обов'язки та права і обов'язки з управління). З початком

виплати паю у члена ЖБК виникає право на отримання в користування конкретної квартири, але правомочність вимагати її надання (право на «чужі дії») у складі даного суб'єктивного права з'являється пізніше з настанням таких юридичних фактів: виконання членом ЖБК обумовленої у статуті частини пайового зобов'язання і набуття ЖБК права власності на будинок у встановленому законом порядку. Підставами, що породжують у члена ЖБК право користування конкретною квартирою, визнано наявність членських правовідносин і рішення загальних зборів про надання квартири в користування. Факт заселення у квартиру правостворюючого значення не має, оскільки є реалізацією даного права (право на власні позитивні дії). З набуттям права користування квартирою членські правовідносини стають повними за своїм змістом. Якщо вступ до ЖБК відбувається після заселення будинку, вони одразу виникають у повному обсязі – одночасно з прийомом до ЖБК рішенням загальних зборів надається квартира в користування.

У підрозділі визначено коло юридичних фактів, які породжують членські правовідносини в таких випадках: набуття права на пай та права власності на квартиру в будинку ЖБК на підставі цивільно-правового договору, а також у порядку спадкування; набуття права користування квартирою в будинку ЖБК внаслідок обміну із членом кооперативу (до повної сплати паю); поділ квартири між особами, яким право на пай належить на праві спільної сумісної власності.

Автор вважає, що на сучасному етапі розвитку право на пай як об'єкт права власності члена ЖБК має бути включене у вільний цивільний обіг, але за умови належного законодавчого врегулювання. При цьому пропонується дієвий механізм передачі права на пай іншій особі, який забезпечить охорону прав та інтересів її учасників і не допустить можливі зловживання правом передачі.

Зміни у членських правовідносинах можуть відбуватися в суб'єктному складі (реорганізація кооперативу), об'єкті (поділ квартири (до повної сплати паю), обмін квартири між членами одного кооперативу) або змісті (поділ, обмін квартири до повної сплати паю, набуття права власності на квартиру).

Визначені підстави припинення членських правовідносин у ЖБК.

**Розділ 3 «Права та обов'язки членів житлово-будівельних кооперативів»** складається з трьох підрозділів. У **підрозділі 3.1. «Немайнові права та обов'язки членів житлово-будівельних кооперативів»** зазначається, що до немайнових прав члена ЖБК належать право на інформацію і право участі в управлінні. До змісту останнього входять ряд правомочностей: право на участь у загальних зборах членів кооперативу; право вимагати скликання позачергових загальних зборів; право голосу при вирішенні питань загальними зборами; право обирати і бути обраним в органи управління та контролю; право на контроль за діяльністю органів кооперативу; право на внесення пропозицій щодо поліпшення роботи кооперативу, усунення недоліків у роботі органів управління і контролю та їх посадових осіб.

Автор вважає, що члени кооперативу повинні особисто брати участь у загальних зборах і не можуть доручати його здійснення іншим особам, навіть близьким родичам, єдиним виключенням із цього правила є колективне делегування більшістю членів ЖБК своїх повноважень щодо участі в управлінні і голосування меншості – уповноваженим для участі у зборах уповноважених кооперативу. З метою недопущення підміни загальних зборів як вищого органу управління зборами

уповноважених запропоновано внести зміни до частини восьмої ст. 15 Закону України «Про кооперацію», доповнивши її наступним положенням: «Збори уповноважених вирішують усі питання, віднесені до компетенції загальних зборів членів кооперативу, окрім тих, які визначені в абзацах 1, 2, 5, 6, 13 частини другої цієї статті, а також у статуті кооперативу». Водночас із частини одинадцятої ст. 15 Закону України «Про кооперацію» слід виключити словосполучення «(зборів уповноважених)».

Визнано необхідність встановлення підвищених вимог до кворуму загальних зборів для розгляду тих питань, з яких рішення не може бути прийнято простою більшістю голосів. У зв'язку з цим пропонується внести зміни до частини дев'ятої ст. 15 Закону України «Про кооперацію».

З метою надання кооперативам права самостійно визначати перелік тих питань, з яких рішення приймається не менше 75 % голосів, залежно від специфіки діяльності того чи іншого виду кооперативу запропоновано внести зміни до частини одинадцятої ст. 15 Закону України «Про кооперацію», виклавши її наступним чином: «Рішення загальних зборів членів (зборів уповноважених) кооперативу про прийняття, внесення змін до статуту, вступ до кооперативного об'єднання або вихід з нього та про реорганізацію або ліквідацію кооперативу та з інших питань, визначених статутом кооперативу, вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як 75 відсотків членів кооперативу, присутніх на загальних зборах кооперативу. З інших питань рішення приймаються простою більшістю голосів членів (уповноважених) кооперативу, присутніх на його загальних зборах».

Немайнові обов'язки членів ЖБК є нечисленними і зводяться до обов'язку додержуватися вимог статуту кооперативу і виконувати рішення та розпорядження його органів.

У *підрозділі 3.2. «Майнові права та обов'язки членів житлово-будівельних кооперативів»* зазначається, що виникненню майнових правомочностей у члена ЖБК передують виконання ним відповідних обов'язків, основним з яких є сплата визначених статутом внесків. Розділяючи точку зору В.Ю. Уркевича та В.І. Семчика, автор вважає, що неможливість розподілу частини майна кооперативу, вартість якого сконцентрована в неподільному фонді, між його членами відповідає сутності кооперації і втілюється в міжнародному кооперативному принципі участі членів в економічній діяльності. Дотримуючись принципу диспозитивності в питаннях формування фондів (А.В. Зеліско), дисертант вказує на необхідність формування в кооперативах як пайового, так і неподільного фондів і можливість створення інших фондів за потребою того чи іншого виду кооперативу.

У дисертації звертається увага на співвідношення поняття права на загальну частку в майні кооперативу і права на пай. У змісті права на пай члена ЖБК виділено такі правомочності: право вимагати виплати вартості паю в разі виходу, виключення або ліквідації кооперативу до моменту його повної виплати; право на отримання частини майна ЖБК в разі його ліквідації; право на отримання кооперативних виплат і виплат на паї. Відзначається особливість права на пай члена ЖБК: його зміст не є постійним протягом всього періоду існування членських правовідносин, що пов'язано з виплатою паю в повному обсязі і набуттям права

власності на квартиру (втрата правомочностей на виплату вартості паю в разі виходу, виключення або ліквідації кооперативу та на отримання виплат на пай).

Право власності на квартиру є важливим майновим правом члена ЖБК, заради набуття якого, власне, і здійснюється вступ до кооперативу. Автором розглянуто трансформацію відносин власності в ЖБК у двох аспектах: зміна виду права власності кооперативу на належне йому майно і перехід права власності на квартиру від кооперативу до його членів. Розділяючи точку зору про некоректність виділення дво- і багатоквартирних жилих будинків як самостійних об'єктів права власності (М.К. Галянич), автор вважає, що об'єктом права власності ЖБК повинні виступати квартири, нежилі приміщення та спільне майно у зведених ними жилих будинках.

Доведено, що під викупом квартири у ст. 384 ЦК України та ст. 19<sup>1</sup> Закону України «Про кооперацію» слід розуміти внесення пайового внеску, який дорівнює вартості квартири та відповідної частки у спільному майні будинку. Юридичний склад для набуття права власності на квартиру членом ЖБК визначається автором залежно від моменту виконання пайового зобов'язання.

У дисертації обґрунтовується висновок про те, що норма ч. 2 ст. 382 ЦК України стосується випадків не лише приватизації квартир, але й набуття права власності на квартири членами ЖБК. З метою усунення розбіжностей у праворозумінні і правозастосуванні у зв'язку з набуттям членом ЖБК права власності на квартиру запропоновано внести зміни та доповнення до ст. 384 ЦК України.

У *підрозділі 3.3. «Житлові права та обов'язки членів житлово-будівельних кооперативів»* відзначається, що особливістю правового статусу членів ЖБК є наявність у них низки житлових прав та обов'язків, основними з яких до моменту повної виплати паю є право на отримання в користування конкретної квартири в будинку ЖБК, право володіння, право користування і право обмеженого розпорядження квартирою шляхом її поділу або обміну.

Користування може здійснюватися членом ЖБК як самостійно, так і разом із членами сім'ї, тимчасовими мешканцями шляхом проживання в наданій квартирі та її експлуатації (фактичні дії), а також шляхом здачі в найм квартири або її частини (юридичні дії). Автором розглядається реалізація членом ЖБК правомочностей на вселення членів сім'ї, тимчасових мешканців та здачу в найм квартири.

У підрозділі проаналізовано положення житлового законодавства стосовно права на поділ квартири в будинку ЖБК та права на обмін (примусовий обмін) жилими приміщеннями члена ЖБК і членів його сім'ї.

Автором визначено коло основних житлових обов'язків члена ЖБК.

## ВИСНОВКИ

У **Висновках** викладаються найбільш важливі теоретичні положення дисертаційного дослідження, основними з яких є наступні.

ЖБК – це вид споживчого кооперативу, який утворюється фізичними та/або юридичними особами на добровільних засадах на підставі членства і об'єднання майнових (пайових) внесків із метою задоволення своїх житлових потреб шляхом спільної участі за рахунок власних коштів у будівництві або реконструкції

багатоквартирного жилого будинку, його наступному утриманні й управлінні будинком і прибудинковою територією. ЖБК і споживче товариство є різновидами єдиної організаційно-правової форми споживчого кооперативу.

Не можуть застосовуватися як такі, що суперечать Конституції і законам України, положення Житлового кодексу УРСР і Примірного статуту про територіально-виробничий принцип організації ЖБК і такі вимоги до осіб, які вступають до них, як: постійне проживання в населеному пункті, де створюється ЖБК; перебування на обліку у виконкомі або включення до списку осіб, які користуються правом позачергового одержання жилих приміщень.

Участь юридичних осіб у ЖБК має бути обумовлена їх обов'язком використовувати жилі приміщення виключно з метою задоволення житлових потреб своїх учасників або працівників шляхом надання їм у безоплатне користування. Кількість нежилих приміщень у будинку ЖБК повинна бути обмежена на законодавчому рівні і не може перевищувати кількість квартир у будинку.

З метою захисту майнових прав членів ЖБК на законодавчому рівні слід заборонити використання в них інституту асоційованого членства з метою залучення коштів від фізичних і юридичних осіб для інвестування та фінансування житлового будівництва.

Внутрішні правовідносини в ЖБК включають правовідносини, які виникають між кооперативом та його членами, а також членами їх сімей, спадкоємцями померлого члена кооперативу, іншими особами, які набули право на пай або право власності на квартиру; між членами кооперативу; між членами кооперативу і членами їх сімей (до виплати паю і набуття права власності на квартиру).

Членство в ЖБК – це врегульовані нормами цивільного права внутрішньокорпоративні відносини, які складаються між кооперативом та його членами, а також між членами кооперативу щодо створення, діяльності (у тому числі надання і використання квартир, управління й утримання будинку кооперативу), управління та припинення діяльності кооперативу. Наявність членства в ЖБК як правовідношення, у свою чергу, може виступати як юридичний факт.

На підставі відповідного юридичного складу при створенні або вступі до діючого ЖБК виникає, як правило, неповне за змістом членське правовідношення (тільки пайові права і обов'язки та права і обов'язки з управління).

Право на пай як об'єкт права власності члена ЖБК має бути включено у вільний цивільний обіг із законодавчим регулюванням таких умов: а) незалежно від ціни продажу номінальна вартість права на пай у майні, що обліковується на балансі ЖБК, залишається без змін; б) згода ЖБК в особі правління на відчуження права на пай третім особам; в) надання переважного права купівлі іншим членам кооперативу в разі відчуження права на пай третім особам; г) добровільний вихід члена ЖБК з кооперативу з одночасним прийомом у члени ЖБК особи, яка набула право на пай; г) переважне право на вступ до кооперативу особи, яка набула право на пай, і обов'язок ЖБК її прийняти за умови дотримання встановленого порядку.

До підстав припинення членських правовідносин у ЖБК належать: а) добровільний вихід із кооперативу; б) виключення через невиконання членом ЖБК без поважних причин своїх обов'язків, визначених статутом; в) відчуження або втрата права власності на квартиру з підстав, передбачених законом; г) смерть члена



ЖБК – фізичної особи; г) ліквідація члена ЖБК – юридичної особи; д) ліквідація ЖБК.

Особливістю права на пай члена ЖБК є те, що його зміст не є постійним протягом всього періоду існування членських правовідносин, що пов'язано з виплатою паю в повному обсязі і набуттям права власності на квартиру (втрата правомочностей на виплату вартості паю в разі виходу, виключення або ліквідації кооперативу та на отримання виплат на пай).

Під викупом у ст. 384 ЦК України і ст. 19<sup>1</sup> Закону України «Про кооперацію» слід розуміти внесення пайового внеску, який дорівнює вартості квартири і відповідної частки у спільному майні будинку. Одночасно з переходом права власності на квартиру від ЖБК до членів кооперативу до них також переходить загальне майно в будинку у вигляді відповідної частки у праві спільної власності.

### **СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:**

1. Позова Д. Д. Правове становище житлово-будівельних кооперативів за радянським законодавством / Д. Д. Позова // Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2010. – Вип. 14, ч. 2. – С. 267–269. – (Серія «Право»).
2. Позова Д. Д. Деякі проблемні питання набуття членом житлово-будівельного кооперативу права власності на квартиру / Д. Д. Позова // Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2011. – Вип. 15, ч. 1. – С. 201–204. – (Серія «Право»).
3. Позова Д. Д. Правова природа членських відносин у житлово-будівельних кооперативах / Д. Д. Позова // Південноукраїнський правничий часопис. – 2011. – № 2. – С. 121–122.
4. Позова Д. Д. Житлово-будівельний кооператив як кооператив споживчого типу / Д. Д. Позова // Актуальні проблеми держави і права : зб. наук. пр. – О. : Юрид. літ-ра, 2011. – Вип. 59. – С. 428–435.
5. Позова Д. Деякі правові аспекти створення житлово-будівельних кооперативів / Д. Позова // Юридична Україна. – 2011. – № 7. – С. 18–21.
6. Позова Д. Трансформація відносин власності в житлово-будівельному кооперативі / Д. Позова // Підприємництво, господарство і право. – 2011. – № 9. – С. 23–26.
7. Позова Д. Д. Правова природа відносин з управління житлово-будівельним кооперативом / Д. Д. Позова // Вісник Донецького національного університету. Серія В. Економіка і право. – 2011. – № 2. – С. 281–285.
8. Позова Д. Д. Щодо проблеми здійснення житлово-будівельними кооперативами підприємницької діяльності / Д. Д. Позова // Університетські наукові записки. – 2011. – № 4. – С. 174–178.
9. Позова Д. Д. Деякі аспекти правового положення житлово-будівельних кооперативів за законодавством України / Д. Д. Позова // Актуальні проблеми права інтелектуальної власності : зб. матеріалів I Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 16 черв. 2010 р.). – О., 2010. – С. 205–208.

10. Позова Д. Д. Застосування міжнародного досвіду житлово-будівельного кооперування в Україні / Д. Д. Позова // Цивільно-правове забезпечення розвитку економіки України : зб. тез Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Донецьк, 26 листоп. 2010 р.) : [у 2 ч.] / [редкол.: Є. В. Петров, М. О. Гахова]. – Донецьк, 2010. – Ч. 2. – С. 158–161.
11. Позова Д. Правове положення вітчизняних житлово-будівельних кооперативів на початку їх становлення / Д. Позова // Генезис публічного права : від становлення до сучасності : зб. наук. пр. / [за ред. С. В. Ківалова, В. О. Тулякова, О. В. Козаченка]. – Миколаїв, 2010. – С. 365–366.
12. Позова Д. Д. Особливості спадкування прав, пов'язаних із участю в житлово-будівельному кооперативі / Д. Д. Позова // Правова система : вітчизняні та світові виміри : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 19–20 квіт. 2011 р.) : [у 3 т.]. – К., 2011. – Т. 1. – С. 105–108.
13. Позова Д. Д. Проблемні питання реорганізації житлово-будівельного кооперативу в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку / Д. Д. Позова // Новітні наукові дослідження держави і права – 2011 : зб. наук. пр. за матеріалами Міжнар. наук. Інтернет-конференції молодих правників [м. Миколаїв, 22 квіт. 2011 р.] / [за ред. С. В. Ківалова, В. О. Тулякова, О. В. Козаченка]. – Миколаїв, 2011. – Т. 1. – С. 234–238.
14. Позова Д. Д. Щодо змісту членсько-управлінських правовідносин у житлово-будівельному кооперативі / Д. Д. Позова // Правове життя сучасної України : матеріали Міжнар. наук. конф. проф.-викл. та асп. складу (м. Одеса, 20–21 трав. 2011 р.). – О., 2011. – Т. 2. – С. 359–361.
15. Позова Д. Д. Щодо підстав виникнення та припинення членських правовідносин у житлово-будівельному кооперативі / Д. Д. Позова // Римське право і сучасність : матеріали Міжнар. наук. конф. (м. Одеса, 28 трав. 2011 р.). – О., 2011. – С. 174–176.
16. Позова Д. Д. Щодо можливості асоційованого членства в житлово-будівельних кооперативах / Д. Д. Позова // Актуальні питання сучасної юридичної науки : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 5–6 жовт. 2011 р.) : [у 2 т.]. – К., 2011. – Т. 1. – С. 99–101.
17. Позова Д. Д. Правова природа членських майнових відносин у житлово-будівельних кооперативах / Д. Д. Позова // Юридична осінь 2011 року : зб. тез доп. та наук. повідомл. учасн. Всеукр. наук.-практ. конф. молодих учених та здобувачів (м. Харків, 9 листоп. 2011 р.) / [за заг. ред. А. П. Гетьмана]. – Х., 2011. – С. 293–295.
18. Позова Д. Д. Деякі аспекти реалізації права участі в управлінні членами житлово-будівельного кооперативу / Д. Д. Позова // Сучасне право та законодавство : новий погляд : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Запоріжжя, 14 груд. 2011 р.) : [у 2 ч.]. – Запоріжжя, 2011. – Ч. 1. – С. 68–69.
19. Позова Д. Д. Право на пай члена житлово-будівельного кооперативу / Д. Д. Позова / Основні напрямки реформування законодавства України в умовах розбудови демократичної держави : матеріали II Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 17–18 груд. 2011 р.) : [у 2 т.]. – Х., 2011. – Т. 2. – С. 37–39.

## АНОТАЦІЯ

***Позова Д.Д. Правове становище житлово-будівельних кооперативів за законодавством України.*** – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національний університет «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України, Одеса, 2012.

Дисертація є спеціальним комплексним дослідженням теоретичних та практичних проблем правового становища житлово-будівельних кооперативів за законодавством України.

У дисертації визначені поняття житлово-будівельного кооперативу та його місце в системі юридичних осіб приватного права. Досліджено організаційно-правові аспекти створення житлово-будівельних кооперативів. Значну увагу приділено питанням участі юридичних осіб та асоційованому членству в житлово-будівельних кооперативах. З'ясовано правову природу членства в житлово-будівельному кооперативі та його співвідношення з корпоративними правовідносинами. Визначені підстави виникнення, зміни та припинення членських правовідносин у житлово-будівельних кооперативах. Надано характеристику правам і обов'язкам члена житлово-будівельного кооперативу.

Сформульовані теоретично обґрунтовані пропозиції і рекомендації щодо вдосконалення чинного законодавства України та проекту Житлового кодексу України в частині регулювання становища житлово-будівельних кооперативів.

***Ключові слова:*** житлово-будівельний кооператив, кооператив споживчого типу, задоволення житлових потреб, членство, право участі в управлінні, право на пай, право власності на квартиру, житлові права та обов'язки.

## АННОТАЦИЯ

***Позова Д.Д. Правовое положение жилищно-строительных кооперативов по законодательству Украины.*** – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Национальный университет «Одесская юридическая академия» Министерства образования и науки, молодежи и спорта Украины, Одесса, 2012.

Диссертация является специальным комплексным исследованием теоретических и практических проблем правового положения жилищно-строительных кооперативов по законодательству Украины.

В диссертации освещены вопросы истории развития жилищно-строительных кооперативов. Определено понятие жилищно-строительного кооператива и его место в системе юридических лиц частного права. Обосновано, что жилищно-строительный кооператив является кооперативом потребительского типа.

Проанализированы положения Жилищного кодекса УССР и Примерного устава о создании жилищно-строительных кооперативов на предмет их соответствия

нормам Конституции и законов Украины, а также актуальности в современных условиях. Исследованы особенности участия юридических лиц в жилищно-строительных кооперативах. Аргументирована целесообразность введения законодательного запрета на применение в жилищно-строительных кооперативах института ассоциированного членства с целью привлечения средств от физических и юридических лиц для инвестирования и финансирования жилищного строительства.

Исследована проблема правовой природы членства в жилищно-строительном кооперативе и его соотношения с корпоративными правоотношениями, сформулировано понятие членства в жилищно-строительном кооперативе.

Определены основания возникновения, изменения и прекращения членских правоотношений в жилищно-строительных кооперативах. Обоснована необходимость включения права на пай как объекта права собственности члена жилищно-строительного кооператива в свободный гражданский оборот и предложен действенный механизм передачи права на пай другому лицу для закрепления на законодательном уровне.

Охарактеризованы неимущественные и имущественные права и обязанности члена жилищно-строительного кооператива. Выявлена особенность права на пай члена жилищно-строительного кооператива. Определены основания и момент приобретения права собственности на квартиру членом жилищно-строительного кооператива.

Сформулированы теоретически обоснованные предложения и рекомендации по совершенствованию действующего законодательства Украины и проекта Жилищного кодекса Украины в части регулирования положения жилищно-строительных кооперативов.

**Ключевые слова:** жилищно-строительный кооператив, кооператив потребительского типа, удовлетворение жилищных потребностей, членство, право участия в управлении, право на пай, право собственности на квартиру, жилищные права и обязанности.

## SUMMARY

***Pozova D.D. The legal position of building and loan associations according to the Ukrainian legislation.*** – Manuscript.

Thesis for a Candidate degree of the science of law in the speciality 12.00.03 – civil law and civil procedure; family law; international private law. – The National University «Odesa Law Academy» of the Ministry of Education, Science, Youth and Sports of Ukraine, Odesa, 2012.

The thesis is a special complex research of theoretical and practical problems of the legal position of building and loan associations according to the Ukrainian legislation.

In the thesis a definition of building and loan associations and their place in the system of private law juridical persons are determined. Organizational and legal aspects of building and loan association foundation are researched. Special attention is paid to the participation of juridical persons and associated membership in building and loan associations. Legal nature of a membership in the building and loan association and its

correlation with corporative legal relations are found out. Grounds of origin, change and cessation of membership legal relations in building and loan associations are determined. Rights and obligations of a building and loan association member are defined.

Theoretically grounded proposals and recommendations for improvement of current legislation and the Draft Housing Code of Ukraine in the part of regulating of building and loan association position are formulated.

**Key words:** building and loan association, co-operative society of consumers' type, satisfaction of the housing needs, membership, right to participate in the management, right to share, ownership of the apartment, housing rights and obligations.