

Оформление права собственности члена жилищно-строительного кооператива на предоставленную ему квартиру в доме ЖСК

О.В. ШАВЫРИНА

Рассматриваются проблемы правового регулирования оформления и государственной регистрации права собственности члена жилищно-строительного кооператива на предоставленную ему квартиру в доме ЖСК. Автором выделено четыре группы фактов, образующих юридический состав для возникновения права собственности членов ЖСК. Выявлены коллизии норм гражданского и жилищного законодательства. Обосновывается необходимость подробного урегулирования в законодательстве вопроса о возложении обязанностей на опекуна (попечителя) по защите прав и законных интересов несовершеннолетних наследников и исполнение обязанностей умершего гражданина, являющегося членом ЖСК.

Ключевые слова: жилищно-строительный кооператив, паевый взнос, право собственности, наследники.

The problems of legal regulation of registration and state registration of a property right of a member of a housing cooperative for the apartment provided to him in the house of the housing and communal services are considered. The author identifies four groups of facts that form the legal structure for the emergence of the property rights of members of the housing and communal services. The conflicts of norms of civil and housing legislation have been revealed. The necessity of detailed settlement in the legislation of the issue of assigning responsibilities to a guardian (trustee) for the protection of the rights and legitimate interests of underage heirs and the fulfillment of the duties of a deceased citizen who is a member of the housing cooperative are substantiated.

Keywords: housing cooperative, share contribution, ownership, heirs.

Право граждан на жилище закреплено не только в Конституции Республики Беларусь, но и в ряде Международных конвенций (например, во Всеобщей декларации прав человека, в Международном пакте о гражданских и политических правах и др.).

Потребность человека в жилье является одной из самых жизненно важных потребностей. Жилищная потребность граждан может быть удовлетворена при помощи покупки, строительства жилого помещения и т. д. Каждому гражданину хочется иметь недвижимость исключительно на праве собственности.

В настоящее время оформление и государственная регистрация права собственности члена жилищно-строительного кооператива (далее – ЖСК) на предоставленную ему квартиру в доме ЖСК создает много трудностей в правоприменительной практике. Это обусловлено недостаточной систематизацией законодательства в сфере ЖСК, наличием бланкетных и отсылочных норм.

Законодательство в данной области за свою историю претерпело много изменений. В 1990 г. оформление права собственности члена ЖСК на предоставленную ему квартиру в доме ЖСК регламентировалось Законом «О собственности в Белорусской ССР» (далее – Закон) [1]. В частности, в ст. 18 данного Закона было установлено, что член ЖСК, полностью выплативший паевый взнос, приобретал право собственности на это имущество. В 2002 г. оформление права собственности члена ЖСК стало регламентироваться отдельным нормативным правовым актом – Инструкцией «О порядке оформления права собственности на квартиру в домах жилищно-строительного, жилищного кооператива» (далее – Инструкция) [2].

В настоящее время данная Инструкция утратила силу и нормы об оформлении права собственности на квартиру члена ЖСК содержатся в Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее – ГК), Жилищном кодексе Республики Беларусь (далее – ЖК) и Законе Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» [3].

В литературе дискуссионным является вопрос относительно того, когда же возникает право собственности члена ЖСК? Оно возникает после полной уплаты паевого взноса, либо же после оформления права собственности в установленном законом порядке?

Одни авторы считают, что право собственности возникает не с момента государственной регистрации, а с момента завершения выплаты паевого взноса. Последующая государственная регистрация имеет лишь правоподтверждающее значение [4, с. 152]. Было высказано мнение, что переход права собственности на квартиру от ЖСК к пайщику, выплатившему ссуду, не зависит ни от воли кооператива, ни от воли самого пайщика. Смена собственника, как утверждает И.А. Приходько, происходит не в результате заявленного требования члена кооператива, не вследствие соглашения между пайщиком и ЖСК, а автоматически в силу самого факта выплаты паевого взноса [5, с. 90].

С какого же момента возникает право собственности на квартиру в доме ЖСК? Право собственности физических лиц возникает, изменяется и прекращается при наличии определенных оснований—юридических фактов. В теории права различают первоначальные и производные основания возникновения права собственности.

Независимо от того, на каком основании возникает право собственности в доме ЖСК (первоначальном или производном), законодательство содержит требование, без соблюдения которого такое право возникнуть не может. Это право заключается в необходимости регистрации права собственности в установленном порядке. То есть, в соответствии с действующим законодательством следует обязательно зарегистрировать право собственности и получить соответствующее свидетельство.

Общее правило о возникновении права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество с момента его регистрации в случаях, когда такое имущество подлежит государственной регистрации, содержится в п. 2 ст. 220 ГК. До государственной регистрации создаваемого недвижимого имущества, если иное не предусмотрено законодательством, к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается.

Момент возникновения права собственности на строящуюся в ЖСК квартиру в ГК оговорен особо. Ст. 219 ГК гласит, что «члены ЖСК полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленную этим лицам кооперативом в пользование, приобретают право собственности на указанное имущество с момента регистрации этого права в установленном порядке» [6].

В соответствии же со ст. 194 ЖК «член ЖСК, внесший паевые взносы в полном объеме за объект недвижимого имущества, предоставленный ему во владение и пользование (оплативший стоимость этого объекта недвижимого имущества), приобретает право собственности на этот объект недвижимого имущества с даты государственной регистрации такого права в порядке, установленном законодательством», а также «член ЖСК внесший паевые взносы в полном объеме за объект недвижимого имущества (оплативший стоимость этого объекта недвижимого имущества) до предоставления ему права владения и пользования этим объектом, приобретает право владения и пользования этим объектом недвижимого имущества на основании свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации права собственности члена ЖСК на построенные в жилом доме ЖСК объекты недвижимого имущества, выданного территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» [7].

Делая анализ данных статей очевидно, что ст. 220 ГК противоречит ст. 194 ЖК. То есть, исходя из смысла ст. 220 ГК, если квартира в доме ЖСК еще не построена мы не можем в соответствии со ст. 194 ЖК (даже если член ЖСК полностью выплатил паевой взнос) приобрести право владения и пользования этим объектом недвижимого имущества на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности члена ЖСК на построенные в жилом доме ЖСК объекты недвижимого имущества. Так как это противоречит п. 3 ст. 220 ГК «до завершения создания недвижимого имущества, а в соответствующих случаях—до его государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательством, к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается».

Исходя из ст. 130 ГК к недвижимым вещам относятся: земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе ле-

са, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места. Материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается, не относятся к недвижимости. Все то, что не обозначено как недвижимость признается движимыми вещами. А движимое имущество не подлежит государственной регистрации. В соответствии со ст. 3 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» государственной регистрации подлежат: земельные участки, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, в том числе жилые, предприятия как имущественные комплексы. То есть, материалы не относятся к объектам, подлежащим государственной регистрации. Каким же образом и на основании чего мы получаем свидетельство о государственной регистрации права собственности члена ЖСК на построенные в жилом доме ЖСК объекты недвижимого имущества, когда квартира еще не построена?

Таким образом, здесь прослеживаются коллизии норм гражданского и жилищного права. В соответствии со ст. 3 ГК «нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу. В случае расхождения указанных актов с Гражданским кодексом действует последний». Если следовать нормам ГК, то о государственной регистрации речи быть не может, так как материалы не относятся к недвижимому имуществу. Недостроенная квартира не является незавершенным законсервированным капитальным строением. Следует отметить, что, например, в Российской Федерации нельзя проинвестировать государственную регистрацию и оформить право собственности на жилое помещение члена ЖСК на объект незавершенного строительства (или его часть) даже если паевый взнос внесен полностью—до момента признания помещения жилым.

Особое правило в действующем законодательстве посвящено моменту возникновения права собственности на недвижимое имущество в случае перехода такого имущества по наследству. Так, в соответствии с п. 4 ст. 1069 ГК принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства независимо от момента государственной регистрации права наследника на это имущество, если право подлежит регистрации.

Практическая значимость вопроса о моменте возникновения права собственности на квартиру в ЖСК проявляется, в частности, при наследовании имущества умершего члена кооператива. Казалось бы, какие могут быть проблемы с решением данного вопроса на практике, ведь действующее законодательство его регулирует. Исходя из п. 4 ст. 1033 ГК в состав наследства входят паенакопления в ЖСК, а также пай, который полностью выплачен и данное имущество оформлено за наследодателем на праве собственности в установленном законом порядке. Однако, в данном пункте содержится и особенность, если воля наследодателя на оформление указанного имущества на праве собственности была выражена в письменном заявлении, направленном в компетентные органы, но процедура оформления не была завершена в связи с его смертью, такое имущество может быть судом признано наследственным по требованию заинтересованных лиц. Здесь важным становится правильно определить, какое же все-таки имущество входит в состав наследства (пай или квартира)?

В соответствии со ст. 202 ЖК «если после смерти гражданина, являющегося членом ЖСК, в предоставленном ему жилом помещении остались проживать несовершеннолетние наследники умершего, то по заявлению органа опеки и попечительства один из них принимается в ЖСК». В случае устройства несовершеннолетних наследников в детские интернатные учреждения либо к опекуну (попечителю) за этими наследниками сохраняется право владения и пользования жилым помещением. При этом защита прав и законных интересов несовершеннолетних наследников и исполнение обязанностей умершего гражданина, являющегося членом ЖСК, возлагается на опекуна (попечителя) несовершеннолетних наследников. При этом возникает вопрос: являлся ли умерший член ЖСК собственником или не являлся собственником жилого помещения? В данном случае обязанность по уплате паевых взносов накладывается на опекуна (попечителя). И возникает множество вопросов, например, из каких источников опекун будет вносить паевые взносы и какая выгода в этом опекуну (попечителю)?

В литературе уже высказывалось мнение, что «большое практическое значение имеет вопрос о собственности несовершеннолетних. Отсутствие разграничение имущества взрослых и детей может привести к незаконному изъятию имущества несовершеннолетнего. Совершенствованию законодательства в этой области могло бы послужить издание закона об имущественных правах ребенка с указанием конкретных прав несовершеннолетних и их гарантии» [8, с. 81].

Таким образом, по нашему мнению можно сделать следующие выводы:

1. Процедура оформления права собственности и государственная регистрация права собственности на жилое помещение, предоставленное члену ЖСК, обладает определенными особенностями по сравнению с общей процедурой оформления и государственной регистрацией права собственности. Такие особенности выражаются:

– во-первых, в наличии четырех групп фактов, образующих юридический состав для возникновения права собственности-членов ЖСК: 1) обязательно являться членом кооператива; 2) пользоваться жилым помещением, предоставленным кооперативом; 3) полностью выплатить паевый взнос; 4) произвести государственную регистрацию права собственности;

– во-вторых, в невозможности государственной регистрации права собственности члена ЖСК на объект незавершенного строительства (или его часть), даже если паевый взнос за жилое помещение внесен полностью. Так как, материалы не относятся к недвижимому имуществу, а недостроенная квартира не является незавершенным законсервированным капитальным строением.

2. Требуется детального законодательного урегулирования вопрос о возложении обязанностей на опекуна (попечителя) по защите прав и законных интересов несовершеннолетних наследников и исполнение обязанностей умершего гражданина, являющегося членом ЖСК. Так как, по мнению автора, усовершенствование законодательства в данной сфере и подробное урегулирование данного вопроса благоприятно сказалось бы при решении спорных вопросов в правоприменительной практике.

Литература

1. О собственности в БССР [Электронный ресурс] // Законодательство стран СНГ/ ООО «СоюзПравоИнформ». – Режим доступа : http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=8687. – Дата доступа : 23.02.2018.

2. Об утверждении Инструкции о порядке оформления права собственности на квартиру в домах жилищно-строительного, жилищного кооператива [Электронный ресурс]: постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Респ. Беларусь от 19.03.2002 г., № 2 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

3. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав не него и сделок с ним [Электронный ресурс]: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г., № 133-3 : принят Палатой представителей 21 июня 2002 г. : одобр. Советом Респ. 28 июня 2002 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 24.10.2016 г. № 439-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

4. Крашеников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашеников. – М. : Статут, 2000. – 237 с.

5. Приходько, И. Обязательственные и вещные отношения в ЖСК в свете Закона «О собственности в СССР» / И. Приходько // Хозяйство и право. – 1990. – № 1. – С. 90.

6. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 7 дек. 1998 г., № 218-3 : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 09.01.2017 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

7. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 28 августа 2012 г., № 428-3 : принят Палатой представителей 13 мая 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 13.11.2017 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

8. Савина, И.В. Особенности гражданско-правового статуса несовершеннолетнего и междисциплинарный подход к защите его имущественных прав / И.В. Савина // Журнал Белорусского гос. ун-та. Право. – 2017. – № 1. – С. 78–83.

РЕПОЗИТОРИЙ ГГУ ИМЕНИ Ф.СКОРИНЫ