

О перспективах сохранения в российском законодательстве организационно-правовой формы жилищного кооператива

Балановский Александр Андреевич,
преподаватель Ростовского института (филиала)
Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России) в городе Ростов-на-Дону,
аспирант кафедры гражданского права Южного федерального университета,
начальник юридического отдела общества с ограниченной ответственностью «СтройПластДон»
sania2008-1@yandex.ru

Основное внимание в научной статье акцентируется на анализе жилищного законодательства, регулирующего деятельность жилищных кооперативов, а также практики его применения. Автор приходит к выводам о том, что, несмотря на то, что такая организационно-правовая форма, как жилищный кооператив, предусмотрена в гражданском и жилищном законодательстве, общие нормы являются блокированными положениями специального законодательства о регистрации недвижимого имущества, о долевом участии в строительстве, т.е. не подлежащими применению. Ущербность правового регулирования жилищных кооперативов, неразработанность большинства вопросов функционирования деятельности данного вида юридического лица, отсутствие четкого механизма финансовой поддержки со стороны публичной власти, заинтересованных лиц делает жилищный кооператив не только с правовой, но и с экономической точек зрения неконкурентоспособным с иными способами реализации гражданами конституционного права на жилище, и прежде всего с жилищно-строительными кооперативами.

Ключевые слова: жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы, кооперативы, жилое помещение, реализация права на жилье, многоквартирный дом, застройщик.

On the Prospects of Preservation of the Housing Cooperative Form of Incorporation in Russian Laws

Aleksandr A. Balanovsky
Lecturer of the Rostov Institute (Branch) of the All-Russian State University
of Justice (RLA of the Ministry of Justice of Russia) in Rostov-on-Don
Postgraduate Student of the Department of Civil Law of the Southern Federal University,
Chief Legal Officer at StroyPlastDon Limited Liability Company

The main attention in the scientific article is focused on the analysis of housing legislation regulating the activities of housing cooperatives, as well as the practice of its application. The author comes to the conclusion that despite the fact that such an organizational and legal form as a housing cooperative is provided for in civil and housing legislation, general norms are blocked by the provisions of special legislation on registration of immovable property, on equity participation in construction, i.e. not subject to application. The inadequacy of the legal regulation of housing cooperatives, the lack of elaboration of most issues of the functioning of this type of legal entity, the lack of a clear mechanism of financial support from the public authorities, interested parties makes the housing cooperative not only from a legal but also from an economic point of view uncompetitive with other ways of citizens' realization of the constitutional right to housing and, above all, with housing and house-building cooperative.

Keywords: house-building cooperative, house cooperation, cooperatives, residential premises, realization of the right to housing, apartment building, developer.