

14. Морозова, Е.В. Криминалистические проблемы следственный ошибок: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Е.В. Морозова. – Екатеринбург, 2004. – 174 л.

УДК 347.19:332.834.6

*О. В. Шавырина*  
*O. W. Shawirina*

**К ВОПРОСУ ОБ УЧАСТИИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ  
В ФОРМИРОВАНИИ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ  
КООПЕРАТИВОВ**

**ON THE ISSUE OF THE PARTICIPATION  
OF LEGAL ENTITIES IN THE FORMATION  
OF HOUSING COOPERATIVES**

*Аннотация.* В статье рассматривается один из способов удовлетворения потребностей граждан в жилье – получение ими жилых помещений в домах жилищно-строительных кооперативов. Однако вопрос о формировании жилищно-строительных кооперативов с участием юридических лиц имеет неоднозначную оценку в литературе.

*Summary.* The article deals with one of the ways to meet the needs of citizens in getting an accommodation or living space in houses of housing cooperatives. However, the question of the formation of housing cooperatives involving legal entities has contradictory assessment in the literature.

*Ключевые слова:* жилищно-строительный кооператив, жилье, юридическое лицо, потребительский кооператив.

*Keywords:* housing cooperatives, accommodation, legal entity, consumer cooperative.

Обеспеченность народа жильем – один из важнейших показателей уровня его благосостояния. Проблемы гарантий жилищных прав приобретают в настоящее время особо важное значение. И это естественно, поскольку, осуществляя программные задачи по жилищному строительству, государство заботится об укреплении и развитии гарантий этих прав. Неуклонное расширение и укрепление этих гарантий представляет одну из характерных черт жилищного законодательства.

В соответствии со ст. 48 Конституции Республики Беларусь граждане Республики Беларусь имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья. Гражданам, нуждающимся в социальной защите,

жилище предоставляется государством и местным самоуправлением бесплатно или по достаточной для них плате в соответствии с законодательством. Никто не может быть произвольно лишен жилья.

Жилье для человека – это не просто место проживания, но и определенная гарантия социальной устойчивости [1, с. 42].

Одним из способов удовлетворения потребности граждан в жилье (улучшения их жилищных условий) является получение ими жилых помещений в домах жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК). Однако вопрос о составе членов ЖСК, в частности о формировании ЖСК с участием юридических лиц, имеет неоднозначную оценку в литературе.

Особенности создания конкретного юридического лица, в том числе ЖСК, обусловлены составом и количеством его учредителей, а также требованиями действующего законодательства. В соответствии с нормами гражданского права учредителями (участниками) ЖСК могут выступать не только граждане, но и юридические лица [2]. Также в соответствии со ст. 181 Жилищного кодекса Республики Беларусь ЖСК формируются из двух групп участников. Первую группу составляют ЖСК, члены которых будут осуществлять строительство, реконструкцию, приобретение жилых домов с государственной поддержкой, а другую – члены которых будут осуществлять строительство, реконструкцию, приобретение домов за свой счет без государственной поддержки. ЖСК первой группы формируются по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, а также государственных органов, иных государственных организаций до начала строительства, реконструкции, приобретения домов. Состав участников ЖСК этой группы формируется по заявлениям граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

ЖСК относится к некоммерческим организациям, а в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК) некоммерческими признаются организации, не имеющие в качестве основной цели извлечение прибыли и не распределяющие полученную прибыль между участниками (ч. 1 ст. 46 ГК). Однако некоммерческие организации могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку она необходима для их уставных целей, ради которых они созданы, соответствует этим целям и отвечает предмету деятельности некоммерческих организаций (ст. 6 ГК). Некоммерческие юридические лица обладают не общей, а специальной правоспособностью [3, с. 306]. Правовая природа любого кооператива застройщиков обусловлена участием в них именно граждан. Участие юридических лиц в деятельности ЖСК следует признать исключительным явлением, которое все же должно быть направлено на удовлетворение потребности граждан в жилище, а не на извлечение прибыли юридических лиц путем инвестирования средств в строи-

тельство (покупку) жилого дома с целью последующей перепродажи пая либо квартиры.

В соответствии со ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) организация застройщиков – потребительский кооператив, являющийся добровольным объединением граждан либо граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, создаваемый для строительства, завершения строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов недвижимого имущества либо для приобретения новых или капитально отремонтированных, реконструированных объектов недвижимого имущества, последующей их эксплуатации и управления ими, а также для приобретения права на заключение договоров аренды земельных участков (права пользования земельными участками) для строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества [4].

В литературе существуют различные точки зрения по поводу участия юридических лиц в создании жилищно-строительных кооперативов.

Говоря о рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществах, Л.И. Поволоцкий подчеркивал, что работа членов правления, например акционерных обществ, основанных частным капиталом, направлена в сторону извлечения прибыли, поэтому они и не могут быть членами кооперативных товариществ [5, с. 58]. С.В. Тычинин считает, что приоритет в создании потребительских кооперативов должен отдаваться гражданам. Возможность участия юридических лиц (особенно коммерческих) в кооперативе может быть допущена на основе устава кооператива с согласия его членов [6, с. 262].

Поэтому сообразно функциям рассматриваемых кооперативов целесообразно ввести законодательное ограничение на право участия юридических лиц в деятельности кооперативов. Учитывая возможность блокирования юридическими лицами – участниками кооператива решений общего собрания кооператива, предлагается допускать к участию в кооперативе юридических лиц, сохраняя при этом в обязательном порядке количественный предел такого участия.

И.В. Елисеев считает, что наличие хотя бы одного гражданина в качестве участника потребительского кооператива обязательно, в противном случае кооператив превратится в объединение юридических лиц [7, с. 168].

Заметим, что ранее Жилищный кодекс РСФСР предусматривал участие в ЖСК только граждан, а также в Примерных уставах ЖСК, в частности в БССР, Примерный устав был утвержден постановлением Совета Министров БССР от 1 июля 1966 года (СЗ БССР 1968 г., № 34, ст. 495; 1975 г., № 8, ст. 129; 1977 г., № 22, ст. 353; 1980 г., № 18, ст. 404; 1982 г., № 19, ст. 407, от 15.11.1984 г., № 400 от 19.11.1985 г. № 344, от 31.12.1987 г. 3406, от

15.05.1995 г. № 251, от 27.11.1995 г. № 646), где только граждане имели право участвовать в формировании жилищно-строительных кооперативов.

В соответствии с Модельным законом «О кооперативах и их объединениях (союзах)», принятым 6 декабря 1997 г. на десятом пленарном заседании Межпарламентской Ассамблеи государств – участников СНГ, кооператив является добровольным объединением граждан. Учредительными документами кооператива может быть предусмотрено участие в кооперативе на основе членства также и юридических лиц. Причем, исходя из норм Закона, юридические лица вправе вступить только в уже созданный кооператив [8].

В свою очередь мы заметим, что исторически кооперативы создавались для удовлетворения потребностей граждан, поэтому конечной целью участия в кооперативе в сфере жилищных отношений юридических лиц должно являться обеспечение жильем граждан. Участие юридических лиц в кооперативе должно быть ограничено количественными и качественными пределами.

Таким образом, резюмируя вышеизложенное, сделаем следующие выводы: членами жилищно-строительных кооперативов не могут быть все юридические лица.

Возможность членства всех юридических лиц в кооперативах в сфере жилищных отношений противоречит специальной правоспособности и целям деятельности кооперативов – удовлетворения потребностей членов кооператива в жилье.

Необходимо допускать к участию в кооперативе юридических лиц, сохраняя при этом в обязательном порядке количественный предел такого участия. Также необходимо допускать к участию в кооперативе юридических лиц при следующих условиях:

- юридическое лицо имеет правовую природу и задачи, аналогичные кооперативу в сфере жилищных отношений;
- организационно-правовая форма юридического лица аналогична организационно-правовой форме кооператива в сфере жилищных отношений;
- возможность участия такого юридического лица в кооперативе предусмотрена его уставом;
- целью участия юридического лица в кооперативах в сфере жилищных отношений должно являться обеспечение жильем помещений граждан.

### **Библиографический список**

1. Ермолкевич, Н. К вопросу о сущности и правовой природе права граждан Республики Беларусь на жилище / Н. Ермолкевич // Юстыцыя Беларусі. – Минск. – 2011. – № 12. – С. 42–45.

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : текст Кодекса по состоянию на 28 янв. 2013 г. // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014.

3. Гражданское право : учебник : в 3 т. / А.В. Каравай [и др.]; под. ред. В.Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2008. – Т. 1. – 864 с.

4. Жилищный кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. : текст Кодекса по состоянию на 28 янв. 2013 г. – Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014.

5. Поволоцкий, Л.И. Основные начала кооперативного права СССР / Л.И. Поволоцкий. – 2-е изд., перераб. и доп. – Л. : Кооперация, 1927. – 197 с.

6. Тычинин, С.В. Гражданско-правовое регулирование потребительской кооперации в России : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / С.В. Тычинин. – М., 2005. – 405 л.

7. Елисеев, И.В. Юридические лица / И.В. Елисеев // Гражданское право : учебник : в 2 ч. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 3-е изд., перераб. и доп. – М., 1998. – Ч. 1. – 632 с.

8. О модельном законе «О кооперативах и их объединениях(союзах)» : постановление Межпарламентской Ассамблеи государств – участников Содружества Независимых Государств, 6 дек. 1997 г., №10-18 // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014.

УДК 347

*Т. И. Шукайло*

*T. I. Shukaylo*

## **ИСТОРИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ СОВРЕМЕННОГО РЕЙДЕРСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

### **THE HISTORICAL BACKGROUND OF MODERN RAIDING IN THE REPUBLIC OF BELARUS**

*Аннотация. Рейдерство выступает как сложное негативное явление, которое сегодня является главным препятствием в становлении рыночной экономики любого современного государства. В данной статье рассмотрены исторические предпосылки современного рейдерства в Республике Беларусь.*