

**ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДА СССР**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 16 июня 1978 г. N 6**  
**О ПРИМЕНЕНИИ СУДАМИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРИ РАССМОТРЕНИИ**  
**ДЕЛ ПО СПОРАМ МЕЖДУ ГРАЖДАНАМИ И ЖИЛИЩНО-**  
**СТРОИТЕЛЬНЫМИ КООПЕРАТИВАМИ**

В соответствии со ст. 44 Конституции СССР граждане СССР имеют право на жилище. В деле обеспечения советских граждан жилой площадью, наряду с развитием государственного и общественного жилищного фонда, важное значение имеет также кооперативное жилищное *строительство*, осуществляемое с привлечением средств лиц, вступивших в жилищно-строительные кооперативы, и с помощью государственного кредита.

Обсудив материалы обобщения практики рассмотрения судами споров между гражданами и жилищно-строительными кооперативами, Пленум Верховного Суда СССР отмечает, что суды в основном правильно разрешают эти дела, способствуя соблюдению социалистической законности в деятельности кооперативов.

Вместе с тем в работе некоторых судов имеются недостатки. Еще не изжиты факты необоснованного отказа судьями в принятии к производству суда заявлений по спорам граждан с жилищно-строительными кооперативами, не всегда всесторонне и полно исследуются в судебном заседании обстоятельства дела. В ряде случаев неправильно применяются правовые нормы, регулирующие отношения между кооперативом и его членами. Не всегда обеспечивается разрешение этих дел в установленные законом сроки. В применении законодательства, регулирующего отношения между гражданами и жилищно-строительными кооперативами, возникли вопросы, требующие разъяснения. В связи с этим Пленум Верховного Суда СССР постановляет:

1. Обратит внимание судов на то, что правильным и своевременным разрешением дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами они призваны защищать права и охраняемые законом интересы граждан и жилищно-строительных кооперативов, предупреждать нарушения законности в деятельности кооперативов. При рассмотрении этих дел судам следует неукоснительно соблюдать правовые нормы, регулирующие отношения между кооперативом и его членами, принять меры к устранению имеющихся недостатков.

2. Суды должны иметь в виду, что в соответствии с Примерными уставами (Типовым уставом) жилищно-строительных кооперативов право пользования жилыми помещениями в *домах* жилищно-строительных кооперативов основано на членстве гражданина в кооперативе. Распределение жилых помещений в указанных *домах* между членами жилищно-строительного кооператива производится по решению общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) и оформляется ордерами, выдаваемыми исполкомом Совета народных депутатов.

3. При разрешении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами необходимо строжайше обеспечивать всемерную защиту прав членов кооператива.

Судам надлежит при этом учитывать, что член кооператива имеет право: проживать со своей семьей в предоставленном ему кооперативном жилом помещении; добровольно, по своему заявлению, выйти из кооператива; с согласия общего собрания членов кооператива передать свой пай любому постоянно проживающему совместно с ним совершеннолетнему члену семьи; получить в

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [фахверковые дома](#).

первую очередь освободившуюся квартиру в доме того же кооператива, в случае необходимости в улучшении жилищных условий; производить с разрешения исполкома местного Совета народных депутатов обмен занимаемого им жилого помещения на другую жилую площадь при условии приема в члены кооператива лица, обменивающего жилую площадь, с соблюдением правил, установленных Примерными уставами жилищно-строительных кооперативов; с согласия правления кооператива сдавать внаем часть квартиры (а при временном выезде всей семьи - всю квартиру) за плату в размере, установленном законом (ст. 305 ГК РСФСР и соответствующие статьи ГК других союзных республик).

Согласно Примерным уставам жилищно-строительных кооперативов члены кооператива имеют и другие права, связанные с членством в кооперативе. В то же время они обязаны соблюдать требования Устава кооператива, бережно относиться к сохранности жилого помещения и осуществлять иные обязанности, предусмотренные Уставом.

4. В силу ст. 4 Основ гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик, регулирующей вопросы подведомственности судам гражданских дел, гражданин вправе обратиться в суд с иском о защите нарушенного или оспариваемого права на пользование жилым помещением, выделенным ему как члену кооператива по решению общего собрания членов кооператива. Такой иск подведомствен суду и в случаях отказа в выдаче члену кооператива ордера на жилое помещение, отмены исполкомом местного Совета народных депутатов решения общего собрания членов кооператива о приеме гражданина в члены кооператива либо отмены решения общего собрания о предоставлении члену кооператива в порядке улучшения жилищных условий освободившегося жилого помещения в доме того же кооператива.

При разрешении таких споров суды должны учитывать мотивы принятого исполкомом решения, имея в виду, что, осуществляя контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, исполком местного Совета народных депутатов вправе отменить решение общего собрания членов кооператива, если оно противоречит действующему законодательству.

5. Суду подведомствен также иск члена жилищно-строительного кооператива о праве на получение в порядке улучшения жилищных условий освободившейся квартиры в доме того же кооператива либо о передаче в его пользование освободившейся комнаты в той же квартире, в которой он проживает, если ему в этом отказано, в частности, в связи с предоставлением общим собранием членов кооператива квартиры лицу, вновь принятому в члены данного кооператива, а указанной комнаты - любому лицу.

Право на получение в первую очередь оказавшейся свободной квартиры в доме того же кооператива член кооператива приобретает и в случае возникновения у него необходимости в улучшении жилищных условий (например, в связи с увеличением состава его семьи, возникновением права на дополнительную площадь) в период **строительства** дома.

Вместе с тем суду не подведомствен спор между членами кооператива, нуждающимися в улучшении жилищных условий, о том, кто из них имеет право на получение освободившейся квартиры в первую очередь либо кому из проживающих в общей квартире членов кооператива должна быть передана освободившаяся комната. Этот вопрос разрешается общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных).

6. Споры об обмене занимаемого членом кооператива жилого помещения на другое жилое помещение подведомственны суду, если общее собрание членов кооператива выразило согласие принять в члены кооператива лицо, обменивающее жилое помещение, а исполком местного Совета народных депутатов не дает разрешения на обмен.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [фахверковые дома](#).

Суд вправе рассмотреть дело об обмене жилых помещений по иску члена кооператива также в том случае, если исполком местного Совета народных депутатов, отказывая в разрешении на обмен, отменяет решение общего собрания членов кооператива по вопросу о приеме в кооператив лица, выразившего желание обменять занимаемую им жилую площадь на жилое помещение в доме кооператива.

Судебному рассмотрению подлежит и спор об обмене жилых помещений, возникший между членами одного и того же кооператива и жилищно-строительным кооперативом, возражающим против обмена.

В случае предъявления иска об обмене кооперативной жилой площади проживающие на этой площади совершеннолетние члены семьи члена кооператива привлекаются к участию в деле в качестве третьих лиц.

При рассмотрении дел об обмене кооперативной жилой площади на другую следует иметь в виду, что законом (статьей 326 ГК РСФСР, соответствующими статьями ГК других союзных республик, иными правовыми нормами об обмене жилыми помещениями) предусмотрены случаи, когда обмен жилых помещений не допускается.

7. Судам подведомственны и другие споры между жилищно-строительным кооперативом и членами кооператива, между последними и членами их семей, вытекающие из гражданско-правовых отношений. В частности, судом могут быть рассмотрены: иски лиц, исключенных из кооператива, о признании решения об их исключении необоснованным и о праве на дальнейшее пользование жилым помещением; требования граждан, имеющих преимущественное право на вступление в кооператив, о признании неправильным отказа в приеме их в члены данного кооператива и о праве на пользование жилым помещением; иски членов кооператива о взыскании с кооператива сумм, излишне выплаченных в счет паенакопления; споры между членами кооператива и членами их семей (в том числе и бывшими членами семьи) о порядке пользования жилыми помещениями в занимаемой ими квартире; иски кооперативов о взыскании с членов кооператива задолженности по очередным паевым взносам, взносам на содержание и эксплуатацию дома, взносам в специальные фонды, если кооператив лишен возможности получить в нотариальном органе исполнительную надпись о взыскании с члена кооператива суммы задолженности; иски кооперативов о выселении из кооперативной жилой площади исключенных из кооператива и проживающих с ними лиц.

8. В силу ст. 4 Основ гражданского судопроизводства судам не подведомственны споры между членами кооператива и кооперативом, не являющиеся гражданско-правовыми. Суды не вправе, в частности, рассматривать вопросы о распределении жилых помещений между членами кооператива, об установлении размера вступительного и паевого взносов, взносов членов кооператива на содержание и эксплуатацию дома, а также о приеме в члены кооператива, за исключением случаев, когда названные в Примерных уставах жилищно-строительных кооперативов лица имеют преимущественное право на вступление в члены кооператива и сохраняют право дальнейшего пользования жилым помещением в кооперативном доме.

9. Обратит внимание судей на то, что при подготовке к судебному разбирательству дела по иску о выселении из квартиры лица, исключенного из кооператива общим собранием членов жилищно-строительного кооператива, ответчику должно быть разъяснено его право предъявить встречный иск о признании исключения необоснованным и сохранении дальнейшего пользования жилым помещением, если решение об исключении из кооператива он считает неправильным.

10. По предъявленному членом кооператива иску о защите нарушенного или оспариваемого права пользования кооперативной жилой площадью, выделенной ему общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных), надлежащим ответчиком является жилищно-

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [фахверковые дома](#).

строительный кооператив, а исполком местного Совета народных депутатов в соответствии со ст. 27 Основ гражданского судопроизводства привлекается к участию в деле в качестве третьего лица.

11. Проживающие с членом жилищно-строительного кооператива члены его семьи имеют право пользования помещением в кооперативном доме. Прекращение семейных отношений с членом кооператива само по себе не создает права на выселение проживающих с ним лиц. Выселение этих лиц из жилого помещения в кооперативном доме может иметь место в случаях, предусмотренных Примерными уставами жилищно-строительных кооперативов, а также применительно к соответствующим основаниям, указанным в ст. 333 ГК РСФСР и аналогичных статьях ГК других союзных республик.

Несовершеннолетние наследники умершего члена кооператива, проживавшие совместно с ним в кооперативной квартире, не могут быть выселены из занимаемого помещения по мотиву выбытия наследодателя из кооператива в связи со смертью.

12. Правило статьи 59 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, касающееся возможности изъятия излишков жилой площади, не распространяется на жилое помещение, предоставленное члену кооператива в кооперативном доме.

К членам жилищно-строительного кооператива неприменимо правило, содержащееся в ст. 306 ГК РСФСР и соответствующих статьях ГК других союзных республик, о сроках сохранения жилой площади за лицами, временно выбывшими из жилого помещения. Это правило неприменимо и к лицам, которым принадлежит доля паенакопления, однако в случае их выбытия на другое постоянное место жительства они, применительно к ст. 329 ГК РСФСР и соответствующим статьям ГК других союзных республик, могут быть признаны утратившими право на жилую площадь в кооперативном доме. Названные лица, при признании их утратившими право на жилую площадь, могут требовать выплаты им членами кооператива денежной компенсации за принадлежащую им долю паенакопления.

13. Пай, являющийся общим совместным имуществом супругов, может быть разделен по судебному решению независимо от размера принадлежащей каждому из супругов доли паенакопления лишь в случае расторжения брака и когда каждому из супругов возможно выделить отдельную комнату (или, при возможности, две и более комнаты, с учетом проживающих с супругом лиц) в занимаемой ими квартире, хотя бы и не изолированную, если Примерными уставами жилищно-строительных кооперативов не предусмотрено иное. В случае, когда квартира состоит из двух или более смежных не изолированных комнат, суд по просьбе одного из супругов вправе рассмотреть вопрос, при наличии спора, о переоборудовании их в изолированные, если на переустройство или перепланировку жилого помещения имеется разрешение исполкома местного Совета народных депутатов.

Придя к выводу, что переустройством не будут ухудшены жилищные условия сторон и членов их семьи, и удовлетворяя иск, суд в зависимости от установленных конкретных обстоятельств дела вправе возложить обязанность по переоборудованию на одну или обе стороны.

14. В случае признания за одним из бывших супругов при разделе пая права на пользование помещением, стоимость которого превышает размер его доли в пае, суд, учитывая интересы несовершеннолетних детей или заслуживающие внимания интересы этого супруга, может отступить от начала равенства долей сторон в их общем имуществе (ст. 12 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о браке и семье). Если суд не найдет оснований для увеличения доли пая указанного супруга, в пользу другого супруга в виде компенсации взыскивается соответствующая денежная сумма.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [фахверковые дома](#).

15. Если разделить пай невозможно, с супруга, являющегося членом кооператива, может быть взыскана соответствующая денежная компенсация в пользу другого супруга по его просьбе об этом и лишь при условии, когда он изъявит согласие освободить жилое помещение, если иное не предусмотрено Примерным уставом жилищно-строительного кооператива.

Взыскивая в пользу супруга, не являющегося членом кооператива, денежную компенсацию, суд одновременно выносит решение об удовлетворении требования о его выселении с занимаемой кооперативной жилой площади.

16. По иску одного из супругов (бывших супругов) суд может признать за ним право на определенную часть паенакопления, являющегося общим совместным имуществом супругов (бывших супругов), без раздела пая.

Такое требование может быть разрешено судом и в бракоразводном процессе, если по делу выносится решение о расторжении брака. В то же время, если в бракоразводном процессе заявлено требование о разделе пая, рассмотрение иска в этой части должно быть выделено в отдельное производство, поскольку разрешением его затрагиваются интересы кооператива.

Судам следует иметь в виду, что право на часть паенакопления может быть признано и за наследниками умершего члена кооператива.

17. Вступившее в законную силу решение суда, которым лицо признано необоснованно исключенным из членов жилищно-строительного кооператива, влечет за собой, в силу его обязательности к исполнению (ст. 15 Основ гражданского судопроизводства), восстановление этого лица в членах кооператива и в правах на дальнейшее пользование жилой площадью.

По этим же основаниям решение суда о признании за истцом преимущественного права на вступление в члены кооператива, так же как и о разделе пая с выделением бывшим супругам в пользование конкретных жилых помещений в квартире, является обязательным при рассмотрении вопроса о членстве этих лиц в кооперативе.

18. Разъяснения, данные в настоящем Постановлении, применимы и к случаям разрешения судами гражданско-правовых споров между гражданами и дачно-строительными кооперативами, если иное не предусмотрено Примерными уставами этих кооперативов.

19. Верховным судам союзных и автономных республик, краевым, областным, окружным судам необходимо усилить надзор за строгим соблюдением законности при рассмотрении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами, своевременно исправлять допущенные ошибки при рассмотрении этих дел, обеспечить правильное направление судебной практики, единообразное применение правовых норм, регулирующих отношения между кооперативом и его членами.

20. В связи с принятием настоящего Постановления признать утратившим силу Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 25 февраля 1967 г. N 3 "О некоторых вопросах применения законодательства при рассмотрении судами дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами".

Председатель

Верховного Суда СССР

Л.СМИРНОВ

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [фахверковые дома](#).

Секретарь Пленума  
Верховного Суда СССР  
А.ЕФАНОВ