

Отличия кооператива от товарищества собственников недвижимости.

Одним из самых главных отличий товариществ собственников недвижимости от потребительских кооперативов является то, что в товариществах собственников недвижимости нет паевых правоотношений.

В кооперативах средства паевого фонда являются средствами юридического лица и имеют строго целевое назначение: они предназначены исключительно для оплаты строительства или стоимости построенного дома <1>.

А члены товариществ собственников недвижимости, как явствует даже из названия и подтверждается гражданским законодательством, являются собственниками недвижимого имущества, т.е. они оплатили или приобрели помещения, земельные участки и т.д. по разным основаниям до вступления в товарищество (либо до его образования).

<1> Гендзехадзе Е.Н. Жилищно-строительные кооперативы в городе и на селе. М.: Изд-во Моск. ун-та, 1976. С. 105.

Другое отличие вытекает из положения, прежде не содержавшегося в законодательстве, посвященном потребительской кооперации. Речь идет о новелле, значительно расширяющей права членов потребительских кооперативов, — о возможности потребительского кооператива распределять в соответствии с законом и уставом полученные доходы между его членами. Товарищество собственников недвижимости такого права не имеет.

Следующим отличием является то, что у членов товарищества собственников недвижимости нет такой обязанности, как необходимость покрывать образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов (имеющейся у членов кооператива).

Весьма существенное значение имеют различия, лежащие в плоскости отношений собственности. По общему правилу товарищество собственников недвижимости не является субъектом права собственности на помещения, земельные участки и т.д., а также на объекты общего пользования. Кооперативы выступают в качестве собственников своего имущества, включая недвижимость.

Для более полного анализа различий между потребительскими кооперативами и товариществами собственников недвижимости представляется необходимым указать на то, что при обстоятельствах, отмеченных в законе, товарищества собственников недвижимости возникают на базе некоторых видов потребительских кооперативов. К таким видам относятся жилищные и жилищно-строительные, дачные и гаражные кооперативы, члены которых полностью выплатили паевые взносы. В таких случаях последняя часть взноса выступает в роли катализатора — преобразователя правоотношений: обязательственные жилищные правоотношения трансформируются в правоотношения собственности. **Ядро кооперативных отношений — паевые правоотношения, они перестают существовать как таковые, а право пользования жилищем основывается уже не на факте членства в кооперативе, а на праве собственности.**