

of Ukraine. The problem of conflict between realization of public functions — the authority of functionaries and realization of their own legal capacity between them as citizens of Ukraine needs more detailed consideration in scale of constitutional regulation. The increase of efficacy of executive work of members of Government needs also the establishment of qualification and reputation criterion in relation to candidate for relevant position.

Key words: *Government of Ukraine, members of Government of Ukraine, constitutional status of functionaries, management of enterprise.*

УДК 346.14:332.82

ПРОБЛЕМИ ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖБК У КОНТЕКСТІ БУДІВЕЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ ДЕРЖАВИ

О. П. Ковальова, здобувачка

Національний університет

«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

Розглянуто окремі аспекти законодавчого забезпечення та державного регулювання відносин на будівельному ринку, зокрема щодо такого його суб'єкта, як житлово-будівельні кооперативи. Обґрунтовано доцільність інституціалізації даного типу учасників ринку будівництва та необхідність створення відповідної законодавчої бази їх функціонування.

Ключові слова: *будівельний ринок, житлово-будівельний кооператив, будівельна політика держави, правове регулювання правовідносин на ринку будівництва.*

Постановка проблеми. Економічні кризи впливають на всі сфери господарства, а будівельна галузь виступає своєрідним індикатором глибини кризи. При цьому чим сильніше кризові явища в економіці, тим повільніше в подальшому будівельна галузь виходить на свій докризовий рівень розвитку. Це пов'язано з інерцією інвестиційної сфери, тривалим циклом надання будівельних послуг.

Тому саме від можливостей активізації будівництва залежать темпи структурних трансформацій в економіці. Адже, як відомо, існує ефект мультиплікатора, який полягає в тому, що активізація будівельних робіт прямо зумовлює активізацію виробництва будівельних матеріалів, транспортних послуг, споживання енергії, користування різноманітними фінансовими послугами тощо.

Темпи та ефективність зазначених процесів багато в чому залежать від того, наскільки послідовною, виваженою та комплексною є державна будівельна політика. У той же час слід зазначити, що сам феномен державної будівельної політики та її вплив на розвиток законодавства в цій сфері досліджено недостатньо.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Важливо визнати, що специфіка законодавчого забезпечення будівельного ринку, зокрема діяльності житлово-будівельних кооперативів, тільки останнім часом отримала певну увагу в юридичній науці і при цьому більше на рівні актуалізації проблеми. Питання ж комплексного господарсько-правового забезпечення будівельного ринку як єдиного механізму і разом із цим проблема законодавчої «реанімації» житлово-будівельного кооперативу як потенційного перспективного суб'єкта будівельного ринку взагалі не отримали уваги в юридичній літературі.

Формулювання цілей. Метою статті є обґрунтування питання про необхідність повернення до практики функціонування житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) та створення необхідної законодавчої бази їх функціонування, а також з'ясування проблем, що існують у законодавчому забезпеченні та державному регулюванні діяльності ЖБК у контексті будівельної політики держави.

Виклад основного матеріалу. Роль держави на будівельному ринку потребує оптимізації — у рамках загальної ієрархії напрямів економічної політики, на необхідність системної побудови якої вказує, зокрема, Д. Задихайло [3, с. 135]. Основним інтегрованим засобом макроекономічного впливу держави на розвиток будівельної галузі є ухвалення відповідних прогнозних і програмних документів. Програми розвитку галузей економіки розробляються з метою реалізації державної структурно-галузевої політики щодо стимулювання розвитку відповідних галузей економіки, концентрації фінансових, матеріально-технічних та інших ресурсів, виробничого і науково-технічного потенціалу країни, а також координації діяльності центральних і місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування для розв'язання найважливіших проблем галузі. Реалії сьогодення вимагають від держави програмної діяльності і відносно окремих ринків як системних та комплексних об'єктів правового регулювання. Зокрема, чи не найбільшої уваги з боку держави потребує і будівельний ринок. Адже йому потрібна комплексна система державного регулювання, яка б за своїм змістом мала стимулюючий характер. У цьому сенсі слід поставити питання про необхідність запровадження до кола суб'єктів будівельного ринку ЖБК. Він мусить стати юридичною особою специфічної організаційно-правової форми, пере-

ваги конструкції якої мають вельми цікаву конфігурацію і відповідають сучасним інтересам навколо будівельного ринку.

Так, до загальних ознак кооперативу відносять:

- 1) добровільне об'єднання громадян (для колективного будівництва та експлуатації житлових будинків);
- 2) самоуправління;
- 3) майнову самостійність кооперативу.

У радянський період кооперативи розвивалися як допоміжне відносно держави публічне утворення, що мало чим відрізнялося від державних юридичних осіб. Навіть функції замовника у ЖБК фактично не було, що робило їх заручниками адміністративно-командної системи. Підрядник перед ними формально відповідальності не ніс. Роль вигодонабувача зводилася до участі представників ЖБК у прийманні об'єкта, актуванні недоліків та очікуванні їх усунення із символічними штрафними санкціями за порушення строків. «Недоробки» в кооперативних будинках були в радянські часи поширеним явищем, хоча і менш одіозним за своїм характером і масштабами, ніж недоробки в будинках, що будувалися за рахунок коштів бюджету [7, с. 33].

Нині правовий статус житлово-будівельних (житлових) кооперативів визначають нормативні акти, які були прийняті ще на початку 80-х рр. XX ст., а саме Житловий кодекс (1983 р.), Примірний статут ЖБК, затверджений постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 18610, Правила обліку громадян, які бажають вступити до ЖБК, затверджені постановою Ради Міністрів УРСР і Укрпрофради від 5 червня 1985 р. № 22811, та ін. Зазначені нормативно-правові акти закріпили два головних принципи створення ЖБК. Перший — ЖБК створюються лише особами, які перебувають на обліку бажаючих вступити до кооперативу, другий — кооперативи організують при місцевих радах, підприємствах, установах та організаціях.

Відповідно до п. 2 Примірного статуту кооперативи організуються при виконавчих комітетах місцевих рад, при підприємствах, установах і організаціях. До кооперативів, що організуються при виконавчих комітетах місцевих рад депутатів, приймаються громадяни, які перебувають у відповідному виконавчому комітеті на обліку бажаючих вступити до кооперативу (у списку осіб, які користуються правом на вступ до кооперативу поза чергою), а до кооперативів, що організуються при підприємствах, установах, організаціях, приймаються працівники цих підприємств, установ, організацій, які перебувають на обліку бажаючих вступити до кооперативу (у списку осіб, які користуються правом на вступ до кооперативу поза чергою), а також інші громадяни у випадках, передбачених законодавством.

Водночас для того, аби створити кооператив, потрібно волевиявлення не фізичних осіб, які є засновниками ЖБК, а органів місцевого самоврядування чи юридичної особи, при якій створюються кооперативи. Можливість створювати кооперативи при юридичних особах було встановлено Законом СРСР «Про кооперацію в СРСР». Це вочевидь не відповідає загальним засадам створення юридичних осіб приватного права. Відповідно до ст. 87 ЦК України для створення юридичної особи її учасники (засновники) розробляють установчі документи, які викладаються письмово і підписуються всіма учасниками (засновниками), якщо законом не встановлено інший порядок їх затвердження. Принцип добровільності створення кооперативів було закріплено також у ст. 7 Закону України «Про кооперацію», яка передбачає, що кооператив створюється його засновниками на добровільних засадах, а рішення про створення кооперативу приймається на його установчих зборах.

Отже, з цього можна зробити висновок про те, що п. 2 Примірного статуту ЖБК щодо створення ЖБК при виконавчих комітетах місцевих рад, при підприємствах, установах і організаціях на сьогодні не діє, оскільки він суперечить як ст. 87 ЦК України, так і ст. 7 Закону України «Про кооперацію» щодо добровільності створення кооперативу.

Закон України «Про кооперацію» встановлює загальний порядок створення всіх кооперативів, включаючи ЖБК, і не робить ніяких застережень відносно існування іншого, ніж установлений у ст. 7 цього Закону, порядку створення кооперативів. Зважаючи на це, нині не може застосовуватися п. 2 Примірного статуту щодо створення ЖБК тільки при виконкомах чи юридичних особах.

Відповідно до ст. 47 Конституції України держава зобов'язана створювати умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

На наш погляд, сприяння держави особам, які потребують поліпшення житлових умов, може виражатися в адресному кредитуванні осіб, які потребують поліпшення житлових умов для викупу квартир у ЖБК та набуття права власності на них, як це встановлено у ст. 384 ЦК України.

Що ж стосується неможливості забезпечення іпотекою виконання зобов'язань ЖБК за кредитним договором, то, як на наш погляд, правових перепон цьому не існує. Відповідно до ст. 5 Закону «Про іпотеку» предметом іпотеки, крім об'єктів нерухомого майна, можуть бути об'єкт незавершеного будівництва або інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуття ним у власність відповідного нерухомо-

го майна у майбутньому. Отже, ЖБК може бути стороною договору кредиту під заставу житлового будинку, на який кооператив набуде права власності у майбутньому.

Інша річ, що виникає питання про можливість виселення із квартири члена кооперативу, який не сплачує певні внески, що йдуть на погашення кредиту. Але це питання вирішується звичайним шляхом у судовому порядку.

Однією з умов існування ЖБК є отримання прав на земельну ділянку, без чого неможливо збудувати житловий будинок. Тому доцільно було б надавати у першочерговому порядку земельну ділянку ЖБК, створеному особами, які перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов за власні кошти.

Серед інтересів, які можуть бути максимально враховані та реалізовані при функціонуванні ЖБК, слід відзначити такі:

- будівництво за високими стандартами якості;
- зниження собівартості будівництва;
- контроль за безпекою та стимулювання використання інноваційних технологій шляхом застосування технологічних та інших пільг;
- урегулювання права власності на квартири та інше майно кооперативу — з урахуванням того аспекту, що трансформація відносин власності в ЖБК відбувається при переході від кооперативу до його члена права власності на квартиру та відповідної частки у праві власності на спільне майно [12, с. 26].

Найбільш важливими публічними інтересами, що значною мірою задовольняються в процесі діяльності ЖБК на ринку будівництва, є:

- «детінізація» будівництва, зокрема вжиття відповідних заходів з контролю за дотриманням ліцензійних умов, недопущення тіньового виконання будівельних робіт сторонніми особами, здійснення контролю за об'єктами незавершеного будівництва шляхом відстеження руху коштів та зобов'язань перед інвесторами в частині дотримання договірних умов, у тому числі термінів здачі об'єктів, тощо;
- дерегуляція, тобто оптимізація регуляторної політики з метою спрощення процедур отримання відповідних дозволів на будівництво, встановлення податкового режиму, що сприятиме виділенню ресурсів на капітальне будівництво, на оновлення, модернізацію, створення нових робочих місць тощо;
- забезпечення прозорості механізму фінансування, що цілком реально здійснити при залученні коштів у будівництво саме через ЖБК, адже на відміну від вкладника комерційного банку, що не має ніякої інформації, як, на які потреби і як ризиковано використовуються його кошти, вкладник кооперативної системи точно знає, хто й на яких умовах користується його грошима [10, с. 48].

Зусиллями ЖБК, на нашу думку, значно швидше та оптимальніше на ринку будівництва визначається такий важливий його параметр, як рівноважна ціна.

Держава має використати весь наявний в її розпорядженні комплекс засобів стимулювання вкладення коштів громадян та суб'єктів господарювання у будівництво житла з використанням такого спеціального механізму, яким є ЖБК. При цьому одночасно стимулюється і девелопмент, адже, як слушно зазначає Т. Суярко, сфера діяльності ЖБК значно ширше, ніж об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, оскільки вони здійснюють функції не тільки по експлуатації житла, а й щодо спорудження або придбання житла, тому є більш актуальною формою об'єднання власників житла, які бажають поліпшити свої житлові умови [13, с. 83].

І оскільки члени кооперативу найбільше зацікавлені у зведенні житла за найвищими стандартами зручності та якості за розумну ціну, то саме ЖБК нині мають широкі можливості для оперативного впровадження інноваційних будівельних технологій, а отже, вони є перспективними суб'єктами інноваційних відносин, спрямованих на залучення необхідних для реалізації інноваційного проекту в будівництві грошових коштів, майна, майнових прав, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності, тощо [1, с. 77]. Зокрема, у будівельні проекти закладаються рішення, що забезпечують комфорт житлових будівель, раціональні апаратурно-будівельні компонування й ергономічність об'єктів, ресурсозбереження та екологічну безпеку.

Стимулювати використання новітніх технологій можливо двома шляхами: або запропонуванням певних пільг для кооперативів у разі використання сучасних матеріалів, або ж зняттям бар'єрів на шляху вільного використання сучасних матеріалів.

Будівельна галузь у цілому та зокрема будівництво житла так технічно регламентовані, що використання надсучасних технологій просто неможливо. Дешевше використовувати старі матеріали, передбачені будівельними нормами (ДБН), ніж отримати відповідні дозвільні документи на використання новітніх матеріалів. Крім цього, сам ЖБК не стане займатися легалізацією таких матеріалів в Україні.

На нашу думку, потрібно одночасно знімати бар'єри на шляху використання сучасних технологій і стимулювати їх використання ЖБК шляхом надання певних пільг, наприклад компенсація частини вартості матеріалів за рахунок держави — у разі отримання ними правової визначеності як інноваційної продукції. Одночасно слід проводити реорганізацію будівельного ринку шляхом зближення його з європейськими стандартами, які побудовані

на іншому принципі, ніж в Україні. У європейських державах сертифікується державними органами (і незалежними фахівцями) процес виробництва, а не кінцевий результат, як в Україні, і це є логічним, оскільки в результаті використання якісного процесу малоімовірно отримання неякісного кінцевого результату, але це надає значні можливості для змін, у той час як фокусування на кінцевому результаті фактично не дозволяє у подальшому змінювати процес виробництва.

Майбутні власники квартир у ЖБК повинні також мати стимули до забезпечення гарантій фінансування, здійснення реального контролю та нагляду за дотриманням усіх необхідних умов будівництва, зниження його собівартості, а отже, до побудови дійсно доступного житла.

На сьогодні роль законодавчої ініціативи у фінансуванні будівництва, на нашу думку, фактично зводиться до трьох ключових моментів, які потребують нормативного закріплення.

1. Створення сприятливих можливостей для розвитку якомога більшої кількості джерел та механізмів фінансування будівництва житла для громадян, тобто законодавство повинно надати громадянину альтернативу вибору у способах фінансування будівництва.

2. Забезпечення прозорості надання кредитів, позик, допомоги та ясність умов їх надання та повернення, тобто забезпечити максимальну безпеку від шахрайства як із боку тих, хто буде надавати кредити, та тих, хто їх буде отримувати, оскільки випадки зловживання трапляються досить часто з обох сторін.

3. Стимулювання умов для зниження вартості фінансових ресурсів, потрібних громадянам для будівництва, декількома шляхами, тобто громадянин сам повинен обрати найбільш прийнятний для нього варіант. Наприклад, компенсація державою частини процентів за кредитом, або компенсація частини вартості житла, або зниження процентної ставки за кредитами при виконанні певних умов, надання кредитів як фізичним особам членам кооперативу, так і безпосередньо кооперативу як юридичній особі, купівля державою квартир у забудовника і продаж квартир у розстрочення тощо.

Різноманіття цих механізмів з часом дозволить дуже швидко виявити найбільш ефективні в умовах українських реалій, а неефективні самі по собі зійдуть нанівець і не використовуватимуться (наприклад, як у випадку поступових змін у порядку оподаткування, було практично завершено використання такого правового інституту, як договір про спільну діяльність), на противагу поступовій заміні одних варіантів на інші, що дуже гальмує розвиток будівельного ринку України та не сприяє швидкому задоволенню потреб населення в житлі.

Саме у Законі України «Про житлову кооперацію» слід зробити законодавче вдосконалення в частині визначення видів кооперативів та їх статусу, регулювання їх діяльності на базі трьох різновидів: житловий, житлово-будівельний кооператив та житловий кооператив індивідуальних забудовників.

Ще однією гострою проблемою є те, що чинне законодавство України не має жодного прозорого механізму набуття ЖБК земельної ділянки у власність, крім безоплатного отримання згідно з рішенням місцевих органів влади, яке на практиці майже неможливо отримати. Тобто питання про землю є ключовим для подальшого розвитку житлової кооперації в Україні.

На нашу думку, потрібно вдосконалити механізм декларативного права на земельну ділянку для житлових кооперативів, тобто потрібні розроблення та введення в дію механізму, який би дозволяв діючому ЖБК отримувати земельну ділянку, заявивши про це до місцевого органу влади. А щоб ЖБК не мав проблем з отриманням землі, місцеві органи влади слід зобов'язати у відносно короткий строк розробити план перспективних забудов для населеного пункту. Тоді будь-який кооператив, заявивши задовільні параметри для забудови цих ділянок, отримує право на набуття земельної ділянки у власність.

На нашу думку, при цьому слід ввести обмеження, які б не дозволяли будь-якій особі, будь-то пайовик або кредитор, отримувати право власності на земельну ділянку до закінчення будівництва. Це обмеження потрібне, аби пільги кооперативів не були використані для відчуження державної власності — земельних ділянок шахрайським шляхом, наприклад створення кооперативу, отримання землі, а потім ліквідації кооперативу з передаченням ділянки засновникам. У разі ліквідації кооперативу або припинення будівництва більш певного строку законодавча норма повинна передбачати повернення земельної ділянки державі.

Для цього слід внести відповідні зміни до Земельного кодексу України, розробити та прийняти Закон України «Про земельні торги», внести зміни до законів України «Про оренду землі», «Про плату за землю», а також нормативні документи місцевих органів влади.

Таким чином, подальший розвиток ЖБК потребує втручання в значну кількість правових галузей та підгалузей і розроблення дієвих механізмів, які б передбачали:

- 1) прийняття спеціального Закону України «Про житлову кооперацію» з видовим розмежуванням житлових кооперативів;

- 2) комплекс змін до цивільного законодавства, яким було б урегульовано питання про право власності у житловому кооперативі залежно від його виду;

3) значне спрощення використання новітніх технологій та сучасних матеріалів;

4) значне спрощення механізмів кредитування та введення різноманіття інструментів;

5) комплекс змін до земельного законодавства, спрямованих на встановлення прозорих та легітимних процедур надання земельних ділянок ЖБК.

Тобто, враховуючи наявність у цьому разі системно-логічного зв'язку між категоріями «ІНТЕРЕСИ — ФУНКЦІЇ — ПРАВОВІ ЗАСОБИ» [8, с. 191], вважаємо, що ЖБК має, нарешті, отримати законодавчо визначений статус як учасник будівельного ринку, що посідає на ньому особливе місце і є не просто колективним споживачем, а квазісуб'єктом некомерційної господарської діяльності.

Висновки. Формування законодавчої бази ринку будівництва об'єктів нерухомості в контексті будівельної політики держави триває, і першочерговою метою цього процесу є запровадження такого законодавчого регулювання правовідносин на ринку будівництва об'єктів нерухомості, яке було б цілком адекватним систематиці даного ринку. Проте на сьогодні в його законодавчому забезпеченні існує низка прогалин.

Зокрема, більше уваги має бути приділено саме житлово-будівельним кооперативам як новому, необхідному на ринку суб'єкту відносин, що мусить отримати відповідне законодавче забезпечення шляхом прийняття спеціального Закону України «Про житлову кооперацію», в якому слід здійснити законодавче вдосконалення в частині визначення видів кооперативів та їх статусу, регулювання їх діяльності на базі трьох різновидів: житловий, житлово-будівельний кооператив та житловий кооператив індивідуальних забудовників.

Інтереси, які можуть бути максимально враховані та реалізовані при функціонуванні ЖБК:

- будівництво за високими стандартами якості;
- зниження собівартості будівництва;
- контроль за безпекою та стимулювання використання інноваційних технологій шляхом застосування технологічних та інших пільг;
- урегулювання права власності на квартири та інше майно кооперативу — з урахуванням того аспекту, що трансформація відносин власності в ЖБК відбувається при переході від кооперативу до його члена права власності на квартиру та відповідної частки у праві власності на спільне майно.

Отже, подальший розвиток ЖБК потребує втручання в значну кількість правових галузей та підгалузей і розробки дієвих механізмів, які б передбачали таке:

прийняття спеціального Закону України «Про житлову кооперацію» з видовим розмежуванням житлових кооперативів;

комплекс змін до цивільного законодавства, яким було б урегульовано питання про право власності у житловому кооперативі в залежності від його виду;

значне спрощення використання новітніх технологій та сучасних матеріалів;

значне спрощення механізмів кредитування та введення різноманіття інструментів;

комплекс змін до земельного законодавства, спрямованих на встановлення прозорих та легітимних процедур надання земельних ділянок ЖБК.

На нашу думку, такі заходи стануть поштовхом до подальшого розвитку ринку будівництва об'єктів нерухомості, що відкриє українському «середньому класу» ефективний шлях до здійснення надійних інвестицій у власне житло. У масштабах держави це, безумовно, означатиме серйозний крок до подолання економічної кризи.

ЛІТЕРАТУРА

1. Атаманова Ю. Є. Інноваційні відносини та відносини в інноваційній сфері — співвідношення та системна взаємодія / Ю. Є. Атаманова // Теорія і практика інтелектуальної власності. — 2009. — № 2. — С. 72–81.
2. Горленко В. Поняття кооперативу в Україні / В. Горленко // Підприємництво, госп-во і право. — 2004. — № 6. — С. 8–11.
3. Задихайло Д. Стратегія держави в системі законодавчого регулювання економічних відносин / Д. Задихайло // Вісн. Акад. прав. наук України. — 2006. — № 1 (44). — С. 129–138.
4. Зіновчук В. В. Організаційні основи сільськогосподарського кооперативу / В. В. Зіновчук. — 2-ге вид., допов. і переробл. — К. : Логос, 2001. — 380 с.
5. Історія кооперативного руху / С. І. Бабенко, В. Г. Галюк, С. Д. Гелей, Я. А. Гончарук та ін. ; Укркоопспілка, Львів. комерц. акад. — Львів : Ін-т українознавства НАНУ, 1995. — 410 с.
6. Кооперативне право : підруч. для кооперат., сільськогосп., екон., юрид. вищ. навч. закл. і ф-тів / за ред. В. І. Семчика. — К. : ІнЮре, 1998. — 336 с.
7. Коршунов П. Н. Жилищный накопительный кооператив: проблемы правового статуса и защиты прав членов : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / П. Н. Коршунов. — М., 2008. — 229 с.
8. Кочергина Е. А. Содержание организационно-правовых форм предпринимательских обществ: интересы, функции, правовые средства : монография / Е. А. Кочергина. — Х. : Основа, 2005. — 236 с.
9. Кучеренко І. М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права : монографія / І. М. Кучеренко. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. — 328 с.

10. Мануляк Є. Формування моделі фінансування будівництва багатоквартирного житлового будинку через споживчий (іпотечний) кооператив / Є. Мануляк // Актуальні питання цивільного та господарського права. — 2008. — № 6 (13). — С. 43–48.
11. Мілаш В. С. Господарське право : курс лекцій / В. С. Мілаш. — Х. : Право, 2008. — 496 с. (ч. 1), 336 с. (ч. 2).
12. Позова Д. Трансформація відносин власності в житлово-будівельному кооперативі / Д. Позова // Підприємництво, госп-во і право. — 2011. — № 9. — С. 23–26.
13. Суярко Т. Д. Договір управління житлом : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Т. Д. Суярко. — Х., 2008. — 225 с.

ПРОБЛЕМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖСК В КОНТЕКСТЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ ГОСУДАРСТВА

Ковалева А. П.

Рассмотрены отдельные аспекты законодательного обеспечения и государственного регулирования отношений на строительном рынке, особенно такого субъекта, как жилищно-строительные кооперативы. Обоснованы целесообразность институционализации этого типа участника рынка строительства и необходимость создания соответственной законодательной базы его функционирования.

Ключевые слова: *строительный рынок, жилищно-строительный кооператив, строительная политика государства, правовое регулирование правоотношений на строительном рынке.*

THE PROBLEM OF THE STATES INSURING OF THE HOUSING COMPANY IN THE CONTEXT OF THE STATE BUILDING POLICE

Kovaleva A. P.

In this article some aspects legislation and state regulation on the construction market and, in particular, with respect to such subject as its housing cooperatives are considered. The usefulness of the institutionalization of this type of market participants and necessity of creation the construction of the relevant legal framework are grounded.

Key words: *construction market, building society, building government policy, regulation, legal construction market.*