

УДК 332.871

Афанасьева А.Н. – ассистентE-mail: afanaceva_ksaba@mail.ru**Казанский государственный архитектурно-строительный университет****ПРОБЛЕМЫ СОБСТВЕННОСТИ В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ****АННОТАЦИЯ**

В данной статье предпринята попытка рассмотреть часть организационно-управленческих и экономических проблем собственности, возникающих при формировании и деятельности ТСЖ. На этой основе предлагается комплекс мер по их разрешению, позволяющих в некоторой части восстановить институт собственности в жилищно-коммунальном хозяйстве.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: собственность, жилищно-коммунальное хозяйство, товарищество собственников жилья.

Afanasieva A.N. – assistant**Kazan State University of Architecture and Engineering****PROBLEMS OF THE PROPERTY IN COMPANY OF PROPRIETORS OF HABITATION
AND THE WAY OF THEIR DECISION****ABSTRACT**

In given article, attempt to consider a part of organizational-administrative and economic problems of the property arising at formation and activity of company of proprietors of habitation is undertaken. On this basis the complex of measures under their sanction is offered, allowing in some part to restore institute of the property in housing and communal services.

KEYWORDS: property, housing and communal services, company of proprietors of habitation.

Введение

Наличие проблем в российском ЖКХ и необходимость их решения признается на высшем уровне государственного управления [1], а также в средствах массовой информации [2] и научной литературе [3-5].

Одним из видов проявления таких проблем является нарастающий поток судебных исков, свидетельствующих о стремлении граждан решить жилищные, в том числе экономические, проблемы с помощью правосудия. Анализ выборки из 100 судебных дел [6] позволяет установить, что их большая часть в 2009-2010 годах была связана со спорами в отношении затрат на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также по вопросам приватизации жилья и прав на земельный участок, на котором находится жилой дом.

Анализ сущности и причин возникновения жилищных проблем у собственников жилья свидетельствует о том, что большинство из них связано с недостатками государственного регулирования «института собственности». Характер ряда таких недостатков и последствий их влияния рассмотрен в работах [7, 8], а в работах [9, 10] высказаны предложения по их устранению на законодательном уровне.

Недостатки государственного регулирования «института собственности» в ЖКХ приводят к возникновению организационно-управленческих, экономических и финансовых проблем в деятельности организаций (юридических лиц), осуществляющих «управление многоквартирным домом». Возникают задачи, связанные с необходимостью решения этих проблем в деятельности конкретных видов таких организаций.

Согласно статье 161 ЖК РФ [11] «собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом». Одним из таких «способов» считается создание «товарищества собственников жилья» (ТСЖ).

В работе [12], основанной на изучении конкретных судебных дел между участниками ТСЖ в г. Казани и смысла разных статей ЖК РФ, предложена формула расчета «долевой

собственности» и даны обоснования ее применения.

В работе [13], основанной на изучении экономических проблем собственников жилья, предложен способ законной минимизации налогового бремени собственников жилья – участников ТСЖ.

Однако, в работах [12, 13] не рассматриваются пути и способы решения главной проблемы формирования и признания общей собственности владельцев жилья на общее имущество в многоквартирном доме в условиях действующего законодательства со всеми его недостатками.

Основная часть

Цель данной работы – выработка модельных способов решения указанной проблемы собственности в ТСЖ.

Сначала определимся со спецификой модели жилищно-коммунального хозяйства, на базе которого нормами Жилищного кодекса РФ предусмотрено создание ТСЖ. Используем результаты анализа и модельные представления, развитые в работах [7, 8], и построим модель, изображенную на рис. 1.

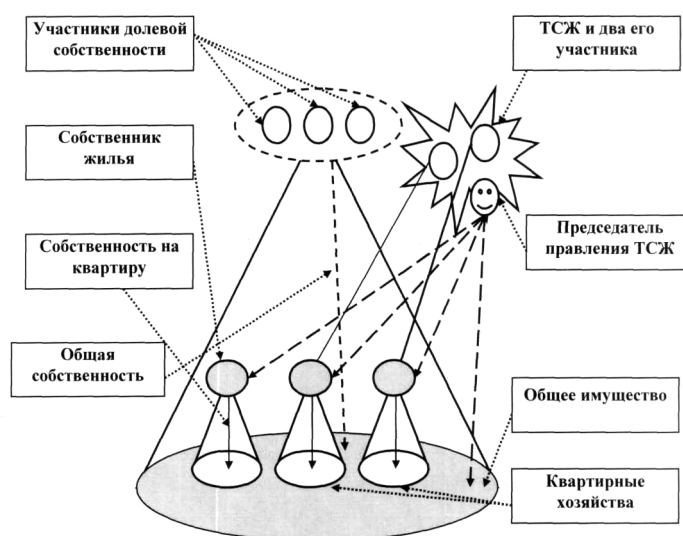


Рис. 1. Структурно-функциональная модель хозяйствующего субъекта в форме ТСЖ, соответствующего нормам ЖК РФ

Центральным функциональным ядром модели на рис. 1 является конус, внутрь которого вписаны три малых конуса. Большой конус символизирует «жилищно-коммунальное хозяйство» (ЖКХ), основание конуса – недвижимое имущество, «территория ЖКХ», а вершина конуса – субъект, который должен властвовать над всем имуществом в ЖКХ.

Малые конусы символизируют квартирные (жилищные) хозяйства. Основание каждого малого конуса – квартирное недвижимое имущество, площадь и объем квартиры, владельцем которого является собственник жилья. Всё внеквартирное общее недвижимое имущество (коммунальное имущество) вместе с его коллективным собственником образует «коммунальное хозяйство», находящееся внутри ЖКХ и граничащее с жилищным хозяйством. Все жилищные хозяйства вместе с общим коммунальным образуют «единый хозяйственный комплекс».

Трудности психологического восприятия такой модели хозяйства связаны со следующей их спецификой. Участники общей собственности на общее жилище согласно договору обособляют изолированные жилые помещения (части жилища) в «частную собственность», оставляя все иное неделимое имущество в общей собственности. Каждый из бывших участников общей собственности на весь жилой дом превратился в двух разных функциональных субъектов:

- участника общей собственности на общее долевое имущество – члена жилищной коммуны;

- частного собственника обособленного жилого помещения, не являющегося членом объединения собственников жилья.

При этом, физическое лицо – одно, а собственников – два, на разные виды имущества.

Собственники жилья реализуют право на свободу личной жизни и на свободу собственности внутри своих жилищных хозяйств. Они не несут бремя содержания общего имущества. С другой стороны, эти же физические лица, в качестве участников объединения участников общей собственности в ЖКХ, несут бремя содержания общего имущества, собираясь на свои собрания и принимая коллективные решения. В состав общего имущества входят стены, перекрытия, образующие квартиры, несущие конструкции жилого дома, места общего пользования и земельный участок, на котором находится дом, образуя с ним «единый имущественный комплекс».

Оба эти института собственности должны быть в ЖКХ так же неразрывны, как неразрывны обе имущественные компоненты цельного хозяйства и как неразрывно каждое физическое лицо при осуществлении им разных функций. Такое естественное единство обоих институтов собственности в ЖКХ условно назовем «естественным».

Обращаясь к модели, изображенной на рис. 1, нетрудно заметить, что никто из собственников жилья не сможет выйти из своего жилищного хозяйства или попасть в него, не пользуясь общим (коммунальным) имуществом. Это обстоятельство приводит к тому, что коллективный собственник осуществляет власть не только над недвижимым имуществом, но и над всеми лицами, которые находятся в жилищных хозяйствах. Поскольку в роли членов коллективного собственника и в роли собственников жилья должны выступать одни те же физические лица, коллективная власть объединения над каждым собственником жилья является их «естественной монополией», а все виды недвижимого имущества, без доступа к которому невозможно осуществлять частную собственность на жилье, являются «объектами естественной монополии» (ОЕМ).

Специфика модели, заданной нормами закона о приватизации жилищного фонда и нормами ЖК РФ, заключается в том, что:

– гражданам предусмотрена передача, признание и государственная регистрация права собственности на жилье, а передача, признание и государственная регистрация права общей собственности на общее имущество не предусмотрены;

– право граждан на жилище, предусмотренное Конституцией РФ, заменено правом собственности на часть жилища, называемую «жилым помещением» (ст. 1, 15 ЖК РФ);

– порядок и условия коллективных собственников и их правомочия не предусмотрены нормами ЖК РФ, а вместо такого объединения введены представления об «общем собрании собственников жилых помещений», которые ни фактически, ни юридически не стали ни участниками общей собственности, ни членами объединения, связывающего всех участников общей собственности без исключения. Разорваны коммуникационные связи между собственниками жилья и членами жилищного объединения и т.д.

Разрыв института собственности в ЖКХ сопровождается введением неопределенных представлений об «общей долевой собственности». В ст. 36 ЖК РФ объявлено, что каждому собственнику помещения на праве долевой собственности принадлежит общее имущество в домовладении. Во-первых, субъект называется «собственником жилого помещения» потому, что он не является (не должен быть) участником общей собственности. Во-вторых, гражданам, являющимся собственниками квартир, законом не предусмотрена процедура (порядок и условия) передачи общего имущества в общую собственность при условии, что они входят в состав жилищной коммуны. В-третьих, в ст. 37 ЖК РФ представления о долевой собственности введены ошибочно и неопределенно. Установлено, что такая «доля» должна быть пропорциональна площади жилья, но коэффициент пропорциональности не установлен [12]. Не определен субъект, который должен законно устанавливать значение такой «доли».

Части граждан, являющихся собственниками жилья, нормами ЖК РФ предоставлено право создания «юридического лица», называемого ТСЖ. Хотя в ст. 48 ГК РФ «юридическое лицо» названо «организацией», на самом деле, по мнению автора, речь идет о символическом субъекте, наделенном гражданской правоспособностью. На рис. 1 такой субъект изображен в виде многолучевой звезды. Часть членов ТСЖ, изображенных на рисунке внутри изображения юридического лица (его участники), соединены линиями связи (коммуникациями) с собственниками жилья. Это означает, что в роли участников ТСЖ и в роли собственников жилья выступают одни и те же физические лица.

Согласно нормам Жилищного кодекса ТСЖ не является собственником общего имущества в многоквартирном доме. Тем не менее, руководству ТСЖ законом предоставлено

право осуществления власти над общим имуществом и власти над всеми собственниками жилья и проживающими в нем лицами, взимая оплату «коммунальных услуг» (вместо коммуны). Такие командные действия отражены на рис. 1 штрихпунктирными стрелками, направленными на объекты власти.

Примем указанную модель и нормы существующего законодательства за основу при выработке предложений по реализации института собственности в ТСЖ.

Первая проблема, требующая решения, – использование ТСЖ для формирования института общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Сущность проблемы заключается в том, что ТСЖ созданы, как правило, лицами, не обладающими правом долевой собственности и, следовательно, числом голосов при принятии общего решения собранием собственников жилья при создании ТСЖ.

Решение этой проблемы предлагается осуществлять следующим образом и в следующем порядке:

Этап 1. В рамках соблюдения правила п. 7 ст. 148 ЖК РФ создать реестр всех собственников жилья, включая членов ТСЖ, формируя сведения о правах собственности, субъектах и объектах собственности.

Этап 2. В соответствии с п. 1 ст. 148 принять собранием членов ТСЖ решения:

– о правиле определения доли в праве общей собственности по формулам:

$$d_i = S_i / \sum (S_i),$$
$$\sum (d_i) = 1,0 \quad (1)$$

где d_i – доля в общей собственности, S_i – площадь i -той квартиры;

– о признании участников общей совместной собственности на общую квартиру субъектами, которые в равных долях несут бремя содержания общего имущества, приходящегося на коллективного собственника квартиры;

– о порядке и условиях представления одним из совладельцев квартиры прав и интересов других совладельцев квартиры на общем собрании собственников помещений, в том числе не входящих в состав участников ТСЖ.

Причина предлагаемых мер и действий заключается в следующем. В ст. 36 ЖК РФ установлено, что каждому собственнику жилого помещения принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество, но кто устанавливает такую «долю» – не установлено. Поэтому, руководствуясь нормами статей 45-48 ЖК РФ, участники ТСЖ вынуждены «сами себе» решением общего собрания присвоить конкретные значения «доли». Но для этого необходимо определить и ввести правила, которые позволят установить доли, соответствующие закону.

Существенным управленческим условием является представительство совладельцев квартиры на общем собрании. Все участники общей собственности на квартиру должны выступать в роли одного консолидированного собственника. Если от имени таких коллективов будет принимать участие один правомочный субъект от каждой общей квартиры, то это приведет к росту вероятности принятия общего решения собранием собственников жилья. Правила необходимо вводить с целью их распространения на всех собственников жилья, поскольку они необходимы для расчета значений коммунальных платежей и решения других проблем осуществления общей собственности.

Этап 3. Используя установленные решением общего собрания (с участием лиц, не являющихся членами ТСЖ) правила и в соответствии с нормами ст. 46 ЖК РФ, установить для всех собственников квартир (единоличных и коллективных) «долю в праве общей собственности». В отсутствие других лиц, претендующих на такое право («установления долей»), решение собрания оказывается «безальтернативным».

Этап 4. В соответствии с решением общего собрания выдать в порядке, установленном собранием членов ТСЖ, каждому собственнику жилья «свидетельство о решении собрания о его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме». С этого момента каждый собственник жилья будет обладать не только «легитимно» установленной «долей», но и числом голосов при принятии общего решения, которое должно указываться в «свидетельстве» («сертификате»), выданном правлением ТСЖ каждому собственнику жилья. Эти же сведения должны быть, согласно решению собрания членов ТСЖ, включены в «реестр участников общей собственности на общее имущество».

Заключение

Автор полагает, что предлагаемый им комплекс управленческих и экономических мер и действий позволит в некоторой части восстановить институт собственности в ЖКХ и уменьшить бремя несправедливости, а также риска и страха, которое несут участники ТСЖ и их руководство за несоблюдение действующего законодательства. Автор полагает, что в отсутствие реальной кооперативной собственности на ЖКХ деятельность ТСЖ будет для граждан экономически выгоднее, менее обременительной, чем деятельность всевозможных «обществ с ограниченной ответственностью» и других «управляющих домом организаций».

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Выступление Президента Российской Федерации В.В. Путина на совещании по вопросам развития жилищно-коммунального хозяйства (16.02.2001, г. Томск) // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ, 2001, специальный выпуск. – С. 3-11.
2. ЖКХ – история всероссийского обмана // NTV.RU: ежедн. интернет-изд., 2009, 12 июля. URL: http://www.ntv.ru/peredacha/istorii_vscrossiyskogoobmana (дата обращения: 09.01.2011).
3. Либоракина М.И., Сиваева С.Б. Местное самоуправление и реформа жилищно-коммунального хозяйства // Общественные науки и современность, 2004, № 3. – С. 39-50.
4. Огнев И.А. Реформа ЖКХ в тупике // ЭКО, 2010, № 12. – С. 93-113.
5. Цицин К. Перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства // Проблемы теории и практики, 2009, № 10. – С. 8-12.
6. Обзор статистических данных о рассмотрении уголовных, гражданских и административных дел в Верховном Суде Республики Татарстан за 6 месяцев 2010 года // Государственная автоматизированная система «ПРАВОСУДИЕ». URL: http://vs.tat.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op=1&did=177 (дата обращения: 20.05.2011).
7. Ланцов В.М., Киреева Т.М. Анализ Жилищного кодекса и его «коррупциогенности». Проект «Основ начал жилищного законодательства», нужных для защиты прав граждан на жилище. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2010. – 420 с.
8. Ланцов В.М., Шаймарданова А.Н., Киреева Т.М., Устинов А.Э. Жилищно-коммунальное хозяйство: основы теории и критический анализ российского опыта. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2008. – 504 с.
9. Ланцов В.М., Ланцов М.В., Устинов А.Э. Гражданская инициатива: проект закона «Основные начала жилищного законодательства». – Казань: ЗАО «Новое знание», 2010. – 124 с.
10. Ланцов В.М., Янаков В.Н., Киреева Т.М., Ланцов М.В. Гражданская инициатива: почему и как необходимо изменить закон об ипотеке. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2010. – 172 с.
11. Жилищный кодекс Российской Федерации. – Новосибирск: Наука, 2005. – 110 с.
12. Ланцов В.М., Устинов А.Э., Ланцов М.В. Проблема определения доли в праве общей собственности в многоквартирном доме // Вестник Владимирского юридического института, 2010, № 1 (14). – С. 90-93.
13. Афанасьева А.Н., Устинов А.Э., Ланцов М.В., Ланцов В.М. Метод экономико-правовой минимизации налога на жилище и на жилье // Вестник Владимирского юридического института, 2010, № 2 (15). – С. 53-55.

REFERENCES

1. Statement of the President of the Russian Federation V.V. Putin at meeting on questions of development of housing and communal services (16.02.2001, Tomsk) // Magazine of the head and the chief accountant of housing and communal services, 2001, special release. – P. 3-11.
2. Housing and communal services – a history of the All-Russia deceit // NTV.RU: the daily Internet-edition, 2009, 12 July. URL: http://www.ntv.ru/peredacha/istorii_vscrossiyskogoobmana (reference date: 09.01.2011).

3. Liborakina M.I., Sivaeva S.B. Local self-management and reform of housing and communal services // *Social studies and the modernity*, 2004, № 3. – P. 39-50.
4. Ognev I.A. Reform of housing and communal services in impasse // *EBO*, 2010, № 12. – P. 93-113.
5. Cyicyin K. Perspectives of development of housing and communal services // *Problems of the theory and practice*, 2009, № 10. – P. 8-12.
6. The review of the statistical data on consideration criminal, civil and administrative cases in the Supreme Court of Republic Tatarstan for 6 months 2010 // State automated system «JUSTICE». URL: <http://vs.tat.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep*op=1*did=177> (reference date: 20.05.2011).
7. Lantsov V.M., Kireeva T.M. Analysis of the Housing code and its «corruption». The project of «Bases of the beginnings of the housing legislation», the rights of citizens necessary for protection to dwelling. – Kazan: Closed joint-stock company «New knowledge», 2010. – 420 p.
8. Lantsov V.M., Shaimardanova A.N., Kireeva T.M., Ustinov A.E. Housing and communal services: bases of the theory and the critical analysis of the Russian experience. – Kazan: Closed joint-stock company «New knowledge», 2008. – 504 p.
9. Lantsov V.M., Lantsov M.V., Ustinov A.E. Civil initiative: a bill «Basic beginnings of the housing legislation». – Kazan: Closed joint-stock company «New knowledge», 2010. – 124 p.
10. Lantsov V.M., Janakov V.N., Kireeva T.M., Lantsov M.V. Civil initiative: why and as it is necessary to change the law on the mortgage. – Kazan: Closed joint-stock company «New knowledge», 2010. – 172 p.
11. Housing code of the Russian Federation. – Novosibirsk: the Science, 2005. – 110 p.
12. Lantsov V.M., Ustinov A.E., Lantsov M.V. Problem of determining the share of common ownership in an apartment house // *Bulletin of the Vladimir legal institute*, 2010, № 1 (14). – P. 90-93.
13. Afanasieva A.N., Ustinov A.E., Lantsov M.V. Method of economic – legal minimization of the tax to dwelling and on habitation // *Bulletin of the Vladimir legal institute*, 2010, № 2 (15). – P. 53-55.