

УДК 711.4-168 (470-41)+342+346+347

**Фасхутдинова Г.Д.** – студент

E-mail: [gulnaz\\_faskhutdinova@mail.ru](mailto:gulnaz_faskhutdinova@mail.ru)

**Искандаров М.М.** – старший преподаватель

**Афанасьева А.Н.** – ассистент

**Ланцов В.М.** – доктор химических наук, профессор

**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

### **Застройка микрорайона города Казани с зонированием территории для развития и использования единой системы жилищно-строительной кооперации**

#### **Аннотация**

В рамках проекта комплексной застройки микрорайона города Казани авторы развивают идею использования жилищно-строительной кооперации и функционального зонирования территории микрорайона в привязке к кооперативной и межкооперативной собственности на землю с целью формирования иерархической системы самоуправления общей собственностью и развития системы гражданского самоуправления. Полагается, что идея использования жилищной кооперации для осуществления общей собственности на землю, на общие объекты социальной инфраструктуры и иную общую недвижимость, предусмотренная и закреплённая в принципах функционального зонирования всей территории микрорайона, позволит собственникам жилья наиболее защищено и эффективно осуществлять общежительство на общей территории и органично влиться в систему муниципального самоуправления.

**Ключевые слова:** градостроительный проект, закон, муниципальная политика благоприятного инвестиционного климата, хозяйство, собственность, юридическое лицо, жилищно-строительный кооператив.

#### **Введение**

В современных условиях рыночных отношений все большую активность в развитии городских хозяйств в России представляют комплексные, междисциплинарные проекты, выполняемые на стыке разных наук и имеющие прикладное (практическое) значение. В данной работе авторы развивают идеи и проектные предложения, направленные на учет проблем экономики, права и управления при проектировании реконструкции территорий городской застройки. Авторы полагают, что вся территория городского хозяйства является целостной, а система власти – единой. Все частные хозяйства должны быть связаны между собой общей платформой и участками недвижимости, которые должны находиться в общей (социальной) собственности разных частных хозяйств или в общей муниципальной собственности. Объектами данной работы стали целостность городской территории и единство системы городской (муниципальной) власти, которые могут обеспечиваться формированием, охраной и регулированием общей собственности на разные части цельной территории, а также проблемы и условия регулирования их связи в рамках градостроительного проекта и единого муниципального регулирования, целях развития инвестиций и экономики городского хозяйства.

Научная новизна работы заключается в разработке теоретических подходов к обоснованию оптимального баланса затрат на комплексное развитие территорий, в том числе ее социальной сферы, а также в выработке методики управления данным процессом.

**Базовые условия.** Проект новой застройки одного из микрорайонов г. Казани условно может быть разделен на два взаимосвязанных проекта:

1. «Традиционный вариант» градостроительного проекта в предположении, что собственником всех земельных участков и строений в зоне застройки будет «местное самоуправление» (все объекты находятся в муниципальной собственности).

2. «Рыночный вариант» градостроительного проекта в предположении, что большая часть земельных участков и строений будет находиться в частной собственности

и лишь ограниченная, но специфическая, часть недвижимости должна находиться в муниципальной собственности.

Проектирование по второму варианту приводит к необходимости функционального зонирования всей территории микрорайона в привязке к разным видам и формам собственности. При таком зонировании необходимо рассматривать:

- ситуационный план со сложившимся характером распределения прав собственности на существующие объекты недвижимости;
- перспективный план освоения территории с будущим (желаемым, планируемым) характером распределения недвижимости в привязке к праву частной и муниципальной собственности;
- методы государственного регулирования, в том числе методы побуждения и стимулирования потенциальных инвесторов и собственников недвижимости к участию в реализации проекта («метод создания благоприятного муниципального инвестиционного климата»).

Для общей характеристики проекта на рис. 1 и 2 приведены ситуационный и перспективный план застройки микрорайона.



Рис. 1. Ситуационный план существующей застройки микрорайона

На рисунке изображены границы территории, на которой планируется строительство нового жилого микрорайона. Видно, что большая часть выделенной территории занята садовыми обществами и входящими в них садовыми участками, часть из которых приватизирована. Поскольку вся выделенная территория практически находится в частной собственности, возникает необходимость создания таких законных условий, которые привели бы строительству новой селитебной зоны. Весь комплекс таких условий, мер и действий органов местного самоуправления условно назван «созданием благоприятного инвестиционного климата». Общие принципы создания такого климата и его влияния на функциональное зонирование территории застройки рассмотрены в работах. Поэтому в данной работе они не рассматриваются.

На рисунке отражен «традиционный» (для постсоветского градостроительства) подход к зонированию территории застройки. В нем отражены основные идеи градостроительного проекта в отрыве от зонирования территории в привязке к праву собственности владельцев жилья и строений. Эти идеи и их обоснования рассмотрены в общей части работы. В данной работе они не рассматриваются.

На рис. 3 перспективный план застройки микрорайона разделен на функциональные зоны в привязке к будущему праву владельцев строительной недвижимости к праву собственности на землю.

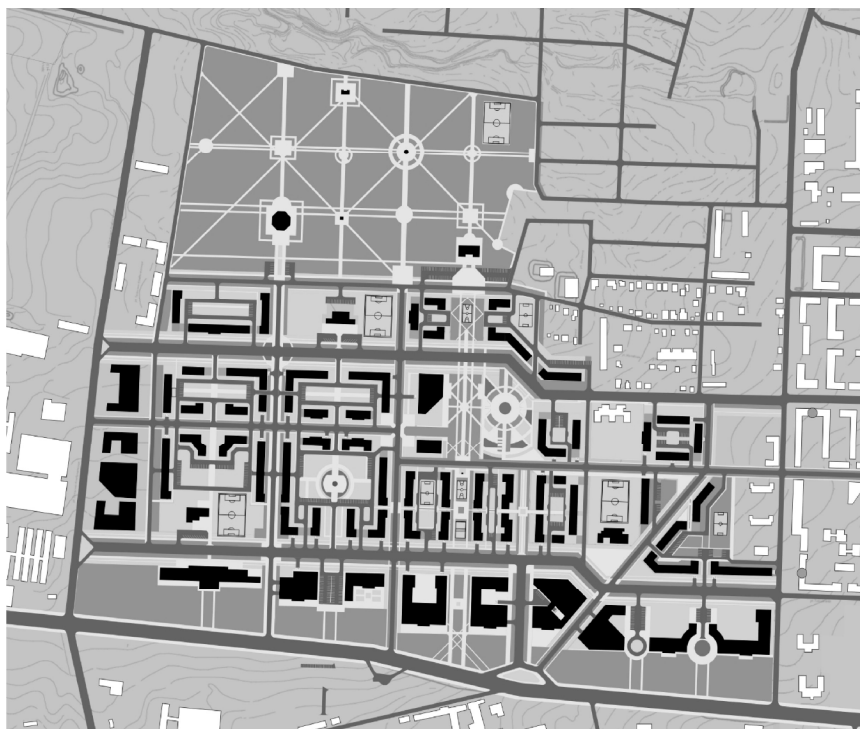


Рис. 2. Перспективный план застройки микрорайона

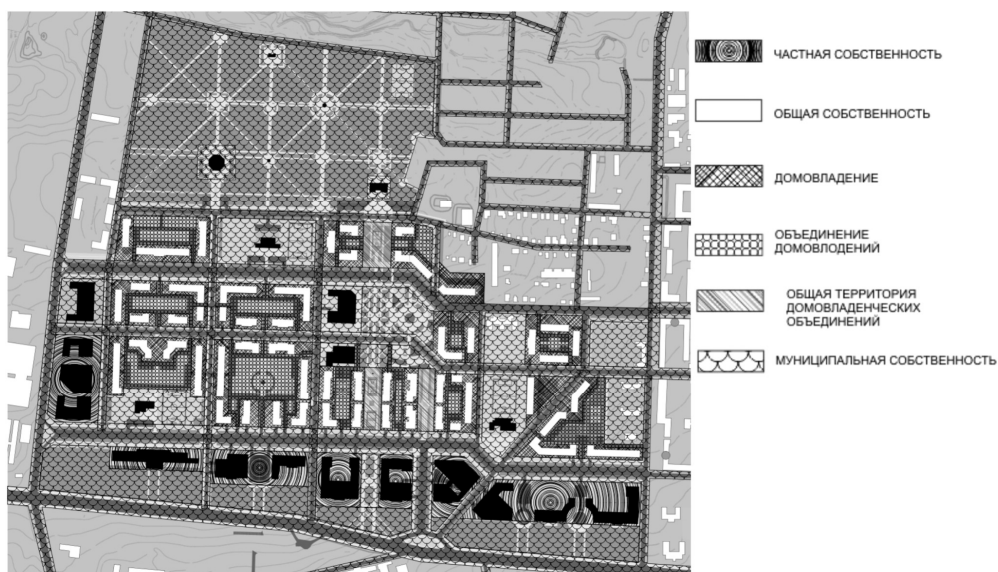


Рис. 3. Перспективный план застройки территории  
в привязке к праву собственности будущих владельцев строений на землю

Раскрытие сущности идеи предлагаемого функционального зонирования и его связи с организацией и функционированием жилищно-строительных кооперативов является предметом и оригинальной частью данной работы.

### Основная часть работы

Цель работы – обосновать необходимость использования жилищно-строительных кооперативов для реализации градостроительного проекта и учесть такую необходимость в функциональном зонировании территории микрорайона.

Для достижения этой цели необходимо на основе изучения существующей литературы и законов выработать и обосновать комплекс модельных представлений, которые будут использоваться авторами в дальнейшем.

### 1. Основной комплекс модельных представлений, используемых в данной работе.

#### 1) Модель единоличного хозяйства и собственность на него.

На рис. 4 изображена модель единоличного хозяйства, в котором одно физическое лицо единолично осуществляет власть над недвижимым имуществом.

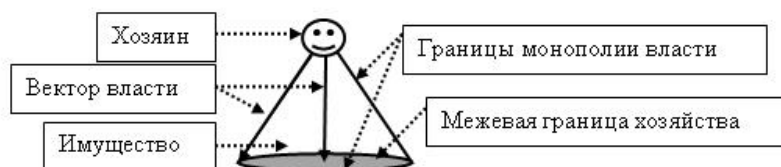


Рис. 4. Модель единоличного хозяйства

Согласно приведенной модели введем понятие «хозяйство»:

**«Хозяйство»** – неоднородная система, состоящая из человека (хозяина), недвижимого имущества и связи между ними, называемой властью хозяина над недвижимым имуществом [1].

**Власть** – возможность использования объекта власти для удовлетворения властителем своих потребностей за счет объекта или уступка такой возможности другим лицам либо ликвидация такого объекта.

**Хозяин** – субъект, осуществляющий власть над недвижимостью.

**Хозяйствование** – осуществление власти над недвижимостью.

Власть над недвижимостью может быть полной или ограниченной, срочной или бессрочной, монопольной (исключительной) или совместной с кем-то. Власть, характеризующая наибольшими возможностями, получила название «собственность» [1]:

**Собственность** – полная, бессрочная и монопольная власть человека («собственника») над вещью.

Все возможности осуществления собственности в порядке и на условиях, определенных законом государства, получили обобщенное наименование **«право собственности»**. Ограниченные срочные права осуществления собственности получили название «имущественное право».

#### 2) Модель общего хозяйства и общая собственность на него.

Следуя работе [1], авторы руководствуются следующей моделью такого хозяйства (рис. 5).

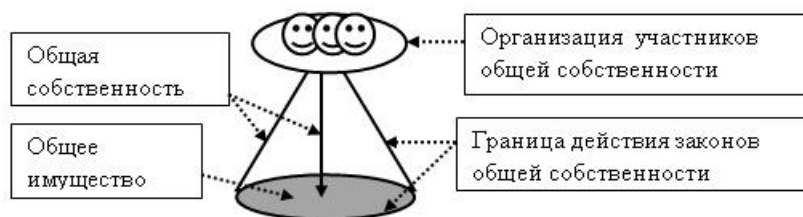


Рис. 5. Модель общего хозяйства с непосредственным осуществлением власти над вещью

На рисунке изображена модель, в которой общим имуществом для объединения трех участников общей собственности является земельный участок. **Общее хозяйство** – хозяйство, в котором власть над одним и тем же имуществом принадлежит двум и более физическим лицам, образующим организацию – единого хозяина. **Общая собственность** – полная, бессрочная и монопольная власть двух и более лиц (их объединения) над одним и тем же имуществом. Никто из участников такого объединения собственником не является. Только все вместе они способны осуществлять общую собственность, принимая своим собранием общее, единогласное решение.

В зависимости от договорных условий участники общей собственности могут обладать равным числом голосов при принятии общего решения, независимо от вклада в создание общего имущества («**общая совместная собственность**») или устанавливать число таких голосов в привязке к вкладу в создание общего имущества («**общая долевая собственность**»).

### 3) Модель общего жилищного хозяйства.

Развивая модельные представления, введенные в работе [1], построим модель общего жилищного хозяйства (рис. 6).

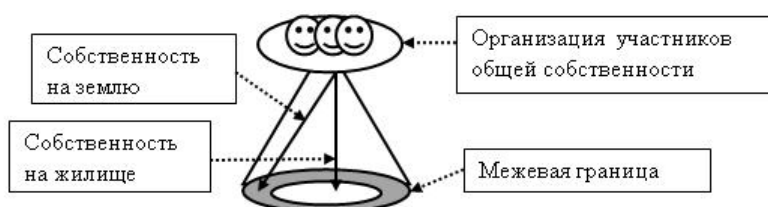


Рис. 6. Общее жилищное (домовладельческое) хозяйство

Введение модели, изображенной на рис. 6, обусловлено необходимостью учета неразрывной связи права собственности на жилище с правом собственности на земельный участок, на котором находится жилой дом, образуя с земельным участком «**единый имущественный комплекс**». По этой причине проектирование жилищных строений должно быть связано с зонированием территории в привязке к праву собственности владельцев строений.

Такая необходимость стала чрезвычайно актуальной и значимой для России, в которой согласно ст. 1, 15 ЖК РФ установлено, что «Объектами жилищных прав являются жилые помещения», а не жилище, как установлено в ст. 40 Конституции РФ, вместе с земельным участком под домом. «Жилые помещения» не имеют непосредственной физической связи с земельным участком, на котором находится жилой дом, и это привело к множеству ошибок и проблем в жилищном законодательстве, а также к просчетам при проектировании нового жилищного строительства.

### 4) Авторская модель простейшего «жилищно-коммунального хозяйства» (ЖКХ).

Такое хозяйство возникает только на основе договора между участниками общей собственности на общее жилищное хозяйство, в результате исполнения которого эти участники обособляют изолированные помещения в доме в «**частную собственность**», сохраняя общую собственность на все остальное недвижимое имущество, которое в Древнем Риме было названо «**кондоминиумом**». Развивая модельные представления, данные в работе [1], построим модель простейшего (с непосредственным осуществлением собственности) ЖКХ (рис. 7).

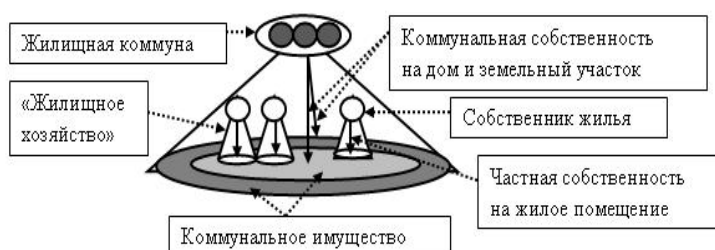


Рис. 7. Структурно-функциональная модель простейшего ЖКХ без учета связей между членами коммуны и собственниками жилья

На рисунке изображены два вида хозяйств: одно общее хозяйство и три встроенных в него частных хозяйств на базе изолированных жилых помещений, названных «**жилищными хозяйствами**». В общем хозяйстве власть над общим имуществом

осуществляет группа физических лиц (объединение), которая исторически получила наименование **«коммуна»**. Осуществляемая ими собственность называется **«коммунальной собственностью»**, а объекты такой собственности (жилой дом и земельный участок) – **«коммунальным имуществом»**.

Каждый бывший участник общего жилищного хозяйства при создании ЖКХ превращается в бифункционера. С одной стороны, это физическое лицо становится участником общей коммунальной собственности (членом коммуны, «коммунаром»), а с другой – «частным собственником» (собственником на часть цельного имущества), не входящим в состав коммуны. Функциональная модель такого субъекта отражена в работе [1] (рис. 8).

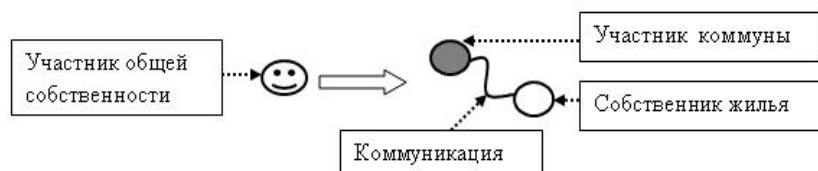


Рис. 8. Преобразование участника общей собственности  
в бифункционального участника жилищно-коммунального хозяйства

В модели, изображенной на рис. 8, особую роль играет связь между членом жилищной коммуны и собственником жилья, которая называется **«коммуникацией»**. Под «коммуникацией» авторы понимают путь перехода домовладельца из одного функционального состояния в другое состояние (переход из общего собрания членов коммуны, где решались вопросы осуществления коммунальной собственности, в свое жилое помещение, в котором тот же субъект осуществляет собственность на свое жилье и свободу личной жизни).

Рассматривая модель на рис. 7, нетрудно заметить, что никто из собственников жилья не сможет выйти из жилья, войти в него и пользоваться им без согласия собственника коммунального имущества, которое со всех сторон окружает любое частное имущество. Благодаря этому обстоятельству, жилищная коммуна осуществляет власть не только над недвижимым имуществом, но и над всеми людьми, которые не могут пользоваться помещениями без согласия коммуны. Такие виды общего имущества будем называть **«объектами естественной монополии»** (ОЕМ). Собственность на такие объекты – **«источник власти»** коммуны в ЖКХ. Поскольку в роли властителей (членов коммуны) и в роли объектов власти (собственников жилья) выступают одни и те же физические лица, то такая власть («самих над собой») называется **«естественной властью»** («естественной монополией»). Если людям предоставить право собственности на жилье, но отнять или «недодать» право собственности на ОЕМ в домовладении, то они окажутся в полной (рабской?) зависимости от тех, кто захватит власть над жизненно важными для них ОЕМ (от **«олигархов»**).

5) Модель жилищного кооператива (авторские представления, основанные на представлениях работы [1]).

Жилищный кооператив является «юридическим лицом» с определенной организационно-правовой формой.

Следуя здравому смыслу и работе [1], будем исходить из следующих представлений:

- **Лицо** – передняя часть головы человека.
- **«Юридическое лицо»** (авторское представление, [1]) – символический (нереальный) субъект, наделенный согласно государственному закону «гражданской правоспособностью» для взаимодействия с другими лицами, а также правом трудового найма, в целях осуществления разрешенной законом уставной деятельности.

Авторы считают, что «организацией» можно называть только объединение двух и более лиц, участвующих в осуществлении общей деятельности. Авторы считают, что одного человека называть «организацией» нельзя, даже если он создал и зарегистрировал

«юридическое лицо». Нельзя такое лицо называть «организацией», если за ним нет ни одного физического лица, хотя даже в случае смерти учредителя юридическое лицо считается существующим («на бумаге») до исключения его из государственного реестра и т.д.

Структурно-функциональная модель «юридического лица», созданного на базе общего хозяйства его совладельцами, изображена на рис. 9.



Рис. 9. Авторская модель функциональной структуры жилищного кооператива

На рисунке «юридическое лицо» изображено многолучевой звездой. Этот символический субъект обладает именем, адресом, уставом, имуществом, «директором» и другими атрибутами, которыми согласно закону его наделили учредители (объединение учредителей).

При создании «юридического лица» сталкиваемся с трансформацией представлений о «собственности». В классическом понимании собственность является абсолютной властью над вещью – высшим видом «вещного права». Однако, представления о «собственности» распространяются на:

- символические вещи (на ценные бумаги и деньги);
- символические субъекты (на «юридические лица»);
- результаты интеллектуального труда (на «объекты интеллектуальной собственности»);
- на власть символического субъекта на разные объекты, в том числе на вещи.

В этих случаях представления о собственности отрываются от представлений о «вещном праве» и могут стать объектами «обязательственного права», особенно – в случае возникновения публичного или скрытого рабства.

На рисунке учтены два вида такой собственности:

1. собственность учредителей на «юридическое лицо», которая не является предметом «вещного права»;
2. собственность «юридического лица» на недвижимое и иное имущество, которым его наделили учредители.

Следует отметить, что многообразие собственности на юридические лица характеризуют **«формами собственности»** (акционерная, кооперативная, государственная, муниципальная собственность). Многообразие собственности на вещь характеризуют **«видами собственности»** (единоличная, общая, коммунальная, частная собственность). Эта авторская позиция отличается от позиции множества юристов, в том числе от позиции авторов части 2 статьи 8 Конституции России.

Власть над вещью (собственно – «собственность») при создании «юридического лица» (ЮЛ) оказывается опосредованной и не является непосредственной. Учредители властвуют не над вещью, а над «юридическим лицом». Власть над вещью осуществляют не учредители, а принадлежащее им «юридическое лицо» (ЮЛ). Оно (ЮЛ) выступает при осуществлении власти над вещью в роли «посредника». Поскольку ЮЛ является единственным субъектом, коллективная власть над вещью подменяется «единоличной властью», но не физического, а символического субъекта.

В разделе 4 ЖК РФ установлены крайне субъективные суждения о жилищном и жилищно-строительном кооперативе (позиция проф. Ланцова В.М.). Возникло это потому, что формально запретить кооперативную форму собственности российский представительный законодатель не рискнул. Точнее говоря, вначале, в ст. 14 закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», был установлен запрет на существование жилищных кооперативов [8], но позже этот запрет был отменен. Возникла следующая ситуация. Формально номами ЖК РФ предусмотрено существование юридических лиц, называемых «жилищным кооперативом» и «жилищно-строительным кооперативом», но такие названия присвоены ЮЛ, которые таковыми не являются и не могут быть. Например, в ст. 129 предусмотрена, по существу, ликвидация кооперативной собственности, а в ст. 161 ЖК РФ такие кооперативы приравнены «товариществам собственников жилья» [8], которые введены для ликвидации института общей коммунальной собственности. Комплекс иных проблем, возникших из-за несовершенства ЖК РФ, рассмотрен в работах [1, 9].

Поэтому, руководствуясь прогрессивным опытом и здравым смыслом, авторы вынуждены ввести иные представления.

Специфика жилищной кооперации заключается в следующем:

- Участники жилищного кооператива являются равноправными совладельцами этого юридического лица, независимо от вклада в создание общего имущества (независимо от величины «пая»);

- Главное имущество в таком кооперативе называется «Неделимым паевым фондом» и включает в свой состав все объекты естественной монополии в кооперативном домовладении (собственность кооператива на такое имущество – источник его власти над недвижимостью и всеми лицами на территории кооператива);

- Только члены кооператива могут быть собственниками помещений в кооперативном доме. Собственники помещений не являются членами кооператива, но эти же физические или юридические лица в качестве членов Неделимого паевого фонда являются членами кооператива (его «пайщиками»);

- Понятие «пай» отделено от понятия «собственность» (на кооператив). Совладелец кооператива обладает одинаковым правом собственности на кооператив, независимо от пая в той или иной фонд. Это равноправие выражается в виде равенства числа голосов членов кооператива при принятии ими общего решения. Величина пая используется для распределения блага и бремени кооперативной собственности. Например, если пайщик обладает большей квартирой, он должен вносить больший вклад в содержание, ремонт и эксплуатацию общего имущества (пропорционально паю, а не числу голосов, которым он обладает).

Необходимость создания жилищных кооперативов обусловлена рядом причин:

- При числе собственников разных помещений более 4-х возникает проблема неуправляемости, которую можно решить только путем создания юридического лица [1].

- Лица, являющиеся собственниками жилья, должны сохранить коллективную власть над своим общим имуществом и обеспечить равенство прав на жилище, независимо от социального положения и величины своего помещения в кооперативном доме.

- Только сохранение и защита общей собственности на общее имущество обеспечивает единство и взаимосвязь всех частных собственников жилья, жизнеспособность их общего жилищно-коммунального хозяйства.

Все коммунальное имущество в кооперативе в соответствии с его организационно-правовой формой называется «кооперативным имуществом».

Следует отметить, что согласно действующему законодательству кооперативная форма собственности в России подавлена, запрещена [1]. Однако, возможность создания и функционирования жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) пока еще сохраняется. Это обстоятельство предлагается использовать в данной работе.

## **2. Достоинства создания и использования ЖСК.**

ЖСК относятся к наиболее сложным организационно-правовым формам юридических лиц, придуманных человечеством. Модели ЖСК и их эволюции относятся к объектам коммерческой и иной тайны. Поэтому без государственной поддержки или в отсутствие



высокоинтеллектуального творчества строительных предпринимателей они не развиваются. В России эти проблемы сильно преувеличены из-за недостатков Жилищного кодекса.

Тем не менее, можно указать на масштабный практический опыт использования моделей ЖСК в Республике Татарстан под девизом «социальная ипотека», которым пользуется ГВЖФ РТ при Президенте РТ с 2005 года. Наряду с политикой создания «Фондов земель резерва» политика использования ЖСК при организации нового строительства и ее социальная ориентация, несмотря на ряд существенных недостатков и определенную закрытость, является блестящим научно-практическим достижением Президента Республики Татарстан М.Ш. Шаймиева и его команды.

Наиболее понятной и доходчивой для читателей и потенциальных застройщиков может оказаться сравнительная характеристика недостатков существующей практики жилищного строительства с достоинствами (возможностями использования) ЖСК. Такое сравнение может быть дано на основе анализа существующего и возможного опыта. Авторское сравнение опыта использования «законодательной модели», установленной в законе РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...», в том числе с использованием крайне опасной для граждан ипотеки [10], с моделью ЖСК приведено в таблице.

Таблица

Недостатки законодательной модели	Достоинства модели «умного ЖСК»
Застройщики при передаче построенного жилья «дольщикам» фактически <u>«конфискуют»</u> у них созданное за их счет имущество на сумму, равную 80-100 % от денежных сумм, уплаченных «дольщиками».	Такое изъятие имущества у лиц, строящих за счет своих средств жилье, <u>полностью отсутствует</u> .
Себестоимость строительства искусственно завышена на <u>30-50 % и более</u> , а качество строительства искусственно ухудшается.	При использовании ЖСК такой недостаток исключается.
Получение дохода и прибыли «застройщиком» носит <u>криминальный характер</u> .	Нарушения гражданского, административного и уголовного законодательства могут быть <u>полностью исключены</u> .
Прибыль застройщика не подлежит детерминированному планированию, является низкой и крайне рискованной.	Прибыль инвесторов, создающих ЖСК, может (и должна) <u>на 50 % и более</u> превышать ту прибыль, которую получают «традиционные застройщики».
Оборот инвестиционного капитала может превышать срок строительства.	Оборот инвестиционного капитала должен быть меньше срока строительства.
Барьер доступности жилья для граждан равен рыночной цене нового строительства.	Барьер доступности жилья без ущерба для прибыли инвестора-застройщика может быть снижен в 1,5 и более раз.
Договор о долевом строительстве без заключения договора о залоге прав используется для регистрации такого залога. Малоимущие граждане используют «ипотеку» «согласно закону» и могут утратить деньги, вложенные в строительство, права на жилище и превратиться в кабальных (пожизненных) должников «без права на свободу и жизнь».	Никаких договоров об ипотеке прав и залоге жилья не требуется. Граждане приобретают право на жилище в рассрочку. При несостоятельности им возвращается большая часть уплаченных средств и ни при каких условиях участие в жилищном строительстве <u>не превращается в механизм</u> пожизненной кабалы и утраты прав на свободу и жизнь.

Приведенная сравнительная характеристика может быть существенно расширена, демонстрируя выгоды использования ЖСК для желающих приобрести жилье, для лиц, финансирующих строительство (инвесторов), для общества и государства, а также неразрывную связь такого строительства с основами национальной и государственной безопасности.

Не затрагивая технику и технологию создания и использования ЖСК, перейдем к главной идее использования ЖСК в рамках данного градостроительного проекта.

### 3. Специфика связи жилищного кооперативного строительства с функциональным зонированием территории при проектировании новой застройки селитебных городских зон (авторская инновация).



Рис. 10. Модель зонирования территории в привязке к праву частной и общей собственности при развитой жилищной кооперации

В качестве конкретного примера использования авторского подхода (инновации) рассмотрим фрагмент (рис. 10) градостроительного плана, отраженного на рис. 3.

На рисунке отражена перспективная ситуация, которая должна возникнуть в результате завершения строительства изображенных на нем объектов. Раскроем смысл градостроительной и менеджерской идеологии, скрытый в данном проекте.

Выделим объект № 1 – многоквартирный жилой дом. На рисунке этот дом изображен вместе с земельным участком, на котором он расположен, площадь и иные размеры которого определены с учетом СП...

В соответствии с муниципальной политикой создания «благоприятного инвестиционного климата» и использования «муниципального фонда земель резерва» строительство этого дома должно быть разрешено только юридическому лицу в форме жилищно-строительного кооператива. На стадии создания ЖСК в него должны входить только учредители-инвесторы. Процесс преобразования ЖСК в жилищный кооператив и специфика законной защиты интересов (и власти в ЖСК) этих лиц в процессе строительства здесь не рассматривается. Главное в такой менеджерской технологии заключается в том, что в процессе строительства инвестиционный капитал учредителей и лиц, желающих приобрести жилье в этом доме, преобразуется в ряд паевых фондов и лишь участники Неделимого паевого фонда станут полноправными членами создаваемого со временем жилищного кооператива.

Рассмотрим предельную ситуацию, которая возникнет после успешного завершения жилищного строительства дома №...

«Модель этой ситуации» отражена на рис. 11.

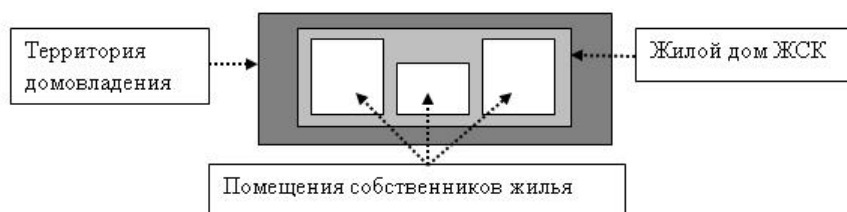


Рис. 11. Модель «зонирования территории» в завершеном строительстве кооперативном домовладении

На рисунке отражено наличие трех видов объектов разной собственности:

- земельный участок, на котором находится жилой дом и который прилегает к этому дому (со всеми элементами его обустройства и озеленения), названный условно «территория домовладения» (вид общего коммунального имущества);

- все виды общего имущества в многоквартирном доме, включая строительные конструкции (от фундамента до крыши) и места общего пользования в доме, условно называемые «общим коммунальным имуществом в доме»;

- все изолированные помещения в доме, которые находятся в частной собственности («зоны собственников жилья»).

Все виды общего коммунального имущества в таком домовладении являются объектом собственности жилищного кооператива (объектом кооперативной собственности). Все участники ЖСК входят в состав кооператива для того, чтобы стать совладельцами домовладения и построенного дома. Распределив между собой права «частной собственности» на изолированные помещения и став собственниками жилья, все эти лица остаются членами ЖСК, его пайщиками, передав права собственности на все виды общего имущества своему кооперативу. Общая собственность таких лиц на свой кооператив и собственность кооператива на все виды общего имущества – факторы единения застройщиков. Именно собственность на общее ЮЛ и на общее имущество обеспечивает самоорганизацию лиц, владеющих жильем. Если ликвидировать кооператив, то тем самым будет ликвидирован собственник общего имущества (оно станет «бесхозным») и будет ликвидирована основа самоорганизации людей для общежительства в общем доме. Охрана и защита общей собственности необходима для коллективного, мирного и справедливого общежительства в общем доме. Наличие частной собственности на жилье необходимо для реализации совладельцами ЖКХ свободы личной жизни и собственности внутри своих помещений без ущерба для общей собственности и прав собственников других помещений в данном доме.

Теперь рассмотрим блок территориальный комплекс, на котором расположены дома №... и ..., изображенные на рис. 7.

В упрощенном модельном варианте этот комплекс отражен на рис. 12.

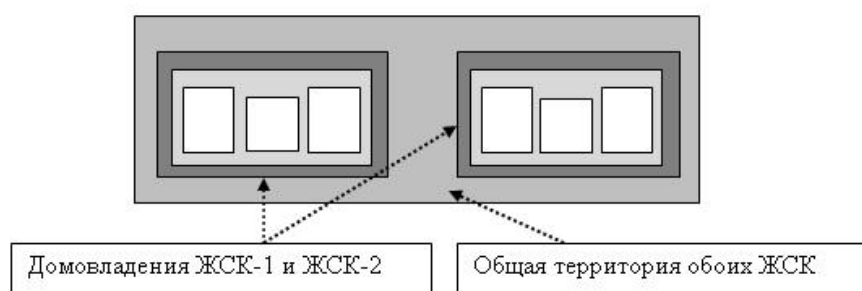


Рис. 12. Модель зонирования территории, на которой создано объединение двух ЖСК

На рисунке отражено следующее обстоятельство. Два соседних ЖСК создали новое юридическое лицо – объединение ЖСК-1 и ЖСК-2. Создавая объединение, каждое ЖСК сохраняет в своей собственности свое кооперативное имущество. Создавая объединение, эти ЖСК образуют общее межкооперативное недвижимое и иное имущество и объединенную систему органов власти для осуществления такой собственности без ущерба для собственности каждого кооператива и находящихся внутри него собственников помещений.

Если общее кооперативное имущество внутри каждого из таких ЖСК рассматривать как фактор самоорганизации членов таких ЖСК, то создание общего межкооперативного имущества можно рассматривать как второй уровень самоорганизации собственников жилья обоих домовладений. Такая консолидация собственников жилья разных кооперативов и их ресурсов увеличивает их возможности для создания разных межкооперативных объектов, их эксплуатации, содержания, совместной охраны и самозащиты.

Итак, на рис. 12 в рамках зонирования территории застройки учтена необходимость двухуровневой самоорганизации граждан в целях их совместного общежительства на общей для них территории.

Теперь перейдем к рассмотрению сущности модели функционального зонирования, которая использована на рис. 10.

На этом рисунке затушеваны территории («зоны планировки») и границы объединения, образованного четырьмя жилищными кооперативами с образованием общей недвижимости и общей системы власти для осуществления собственности на нее и иное общее для всех таких кооперативов имущество.

С одной стороны, такое объединение разных ЖСК позволяет осуществить самоуправленческую самоорганизацию граждан – собственников жилья на общей для них территории в целях совместного общежития и самозащиты. С другой стороны, такая самоорганизация позволяет объединению кооперативов решать большее число задач по развитию и использованию общей территории в общих интересах для общежитствующих людей.

В этом случае функциональное зонирование территории жилищной застройки предусматривает **три уровня** создания и осуществления **общей кооперативной собственности на недвижимое имущество**. На первом уровне формируется автономная кооперативная собственность отдельного кооператива. На втором уровне образуется общая собственность на общее имущество небольшого объединения кооперативов. На третьем (иерархическом) уровне образуется и осуществляется общая собственность на общее имущество малых кооперативных объединений и т.д.

Если распространить этот подход на всю территорию застройки до границ объектов муниципальной собственности, то институт общей собственности разного уровня приводит к созданию единой и организованной системы общежития граждан – собственников жилья на всей территории микрорайона. Создание такой системы единого самоуправления в привязке к общей собственности и к соответствующему зонированию территории определяют суть идеи, которую разработали и предлагают авторы в данной работе.

### Заключение

В работе предложена и обоснована идея функционального зонирования территории застройки жилого микрорайона с использованием жилищно-строительных кооперативов в привязке зонирования к институту кооперативной и межкооперативной собственности на землю с целью создания единой системы организованного общежития собственников жилья на территории всего микрорайона. Авторы полагают, что предлагаемый ими принцип использования общей собственности и ее иерархии как основы единого общежития владельцев разных домовладений и жилья соответствует интересам граждан, местного самоуправления и государства.

### Список литературы

1. 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.
2. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «О личном подсобном хозяйстве». – Москва: Издательство «Омега-Л», 2007. – 8 с.
3. Федеральный закон: Выпуск 89 (164). О крестьянском (фермерском) хозяйстве. – М.: ИНФРА-М, 2003. – 13 с.
4. Халипов В.Ф. Энциклопедия власти. – М.: Академический Проект; Культура, 2005. – 1056 с.
5. Кодексы и Законы Российской Федерации. – СПб.: ИГ «Весь», 2007. – 992 с.
6. Советский энциклопедический словарь. – М.: «Советская энциклопедия», 1981. – 1600 с.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации (вводится в действие с 1 марта 2005 года). – Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2005. – 110 с.
8. Ланцов В.М., Киреева Т.М. Анализ Жилищного кодекса и его «коррупциогенности». Проект «Основы начал жилищного законодательства». – Казань: ЗАО «Новое знание», 2010. – 420 с.
9. Ланцов В.М., Киреева Т.М., Устинов А.Э., Фаррахов А.Г., Фаизова Р.Р. Ростовщичество и лихва в кредитных договорах и в финансовой политике. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2009. – 248 с.
10. Ланцов В.М., Янаков В.Н., Киреева Т.М., Ланцов М.В. Гражданская инициатива: почему и как надо изменить закон об ипотеке. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2010. – 172 с.

**Faskhutdinova G.D.** – student

E-mail: [gulnaz\\_faskhutdinova@mail.ru](mailto:gulnaz_faskhutdinova@mail.ru)

**Iskandarov M.M.** – senior lecturer

**Afanasieva A.N.** – assistant

**Lantsov V.M.** – doctor of chemical sciences, professor

**Kazan State University of Architecture and Engineering**

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

### **Microdistrict planning in Kazan city with territory zoning for development and use uniform system of living and building cooperation**

#### **Resume**

The authors propose to realize zoning of the territory attached to all kinds and levels of ownership of land plots and facilities in observance of Russia housing legislation and for protection of the right to ownership on private and common property of housing owners in being built and constructed dwellings. The most complicated problem in realizing the link between town development and complex institute of ownership in the system of housing communal real estate in conditions of imperfect Russia legislation is the problem of forming the institute of common ownership on immovable property, attribute, of natural monopoly objects. For availing the uncertainty and political arbitrariness in meanings of various kinds of ownership the authors introduce a model, on the basis of which the meaning of cooperative and intercooperative forms of ownership are developed. It enables the authors realize residential development territory zoning without arising «abandoned real estates», the ownership rights on which occur to be indefinite. The main idea of the authors is that all kinds of common ownership, beginning with ground plots, engineering systems providing, the houses with energy and other resources, other facilities, organization and territory green planting on the stage of design occur to be connected with ownership rights of future residential cooperatives and their unions of different levels. The authors suppose that such an approach together with a branched residential cooperation best of all corresponds to the realization of citizens residences rights, provides consolidation of all owners and suppresses arising of «oligarchs» on the level of residences and their unions.

**Keywords:** the urban-planning project, law, municipal policy for favorable investment climate, economy, property, artificial person, building cooperation.

#### **References**

1. Lantsov V.M., Shajmardanova A.H., Kireeva T.M., Ustinov A.E. Housing and communal services: Theoretical basis and critical analysis of the Russian experience. – Kazan: CHSC «New knowledge», 2008. – 504 p.
2. The Russian Federation. Laws. The federal law «About the personal subsidiary Economy». – Moscow: Publishing house «Omega-L», 2007. – 8 p.
3. The federal law: Release 89 (164), About a country (farmer) economy. – M.: INFRA-M, 2003. – 13 p.
4. Halipov V. F. Encyclopedia of a power. – M: the Academic Project; Culture. 2005. – 1056 p.
5. Codes and Laws of the Russian Federation. – SPb.: «Everything», 2007. – 992 p.
6. The Soviet encyclopedic dictionary. – M: «The Soviet encyclopedia», 1981. – 1600 p.
7. The housing code of the Russian Federation (installed since March, the 1st, 2005). – Novosibirsk: Siberian unicity publishing house, 2005. – 110 p.
8. Lantsov V.M., Kireeva T.M. Analysis of the housing code and its corruption depravity. The project «Basis of the housing legislation». – Kazan: CHSC «New knowledge», 2010. – 420 p.
9. Lantsov V.M., Kireeva T.M., Ustinov A.E., Farrakhov A.G., Faizova R.R. Usury and super-profit in credit contracts and financial policy. – Kazan: CHSC «New knowledge», 2009. – 248 p.
10. Lantsov V.M., Janakov V.N., Kireeva T.M., Lantsov M.V. Civil initiative: why and how to change the law about mortgage. – Kazan: CHSC «New knowledge», 2010. – 172 p.