



УДК 334.724.2

В.М. Ланцов, С.И. Сабилов, Л.Н. Шайхутдинова

## ОСНОВЫ МОДЕЛИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ

Под моделированием муниципальных систем будем понимать условия и порядок построения модели, которая позволит, с одной стороны, системно и ясно отразить культурное наследие человечества в этой области деятельности, а с другой, создать основу для планирования структуры, свойств и характера деятельности власти. Актуальность проблемы заключается в том, что, во-первых, таких моделей нет в научной (и в учебной) литературе, а во-вторых, сегодня в России происходит строительство муниципальной и государственной системы при полном отсутствии представлений о том, что это такое и как можно и нужно осуществлять такое строительство в интересах народа и его государственности. Более того, возникла реальная опасность, что Россия как целостное и суверенное государство будет окончательно вырождена до самостоятельного построения необходимого ей народовластия.

Поскольку речь идет о построении модели сложной системы, нам придется осуществлять моделирование поэтапно, постепенно переходя от построения простых моделей к сложным. Начнем решение проблемы с построения основополагающей модели - модели системы самоуправления, которая должна создаваться собственниками жилых помещений в многоквартирном доме. Нас будут интересовать только принципиально значимые особенности такой системы, знание которых необходимо для построения модели муниципальной системы и государственной власти в стране.

Жилой дом как имущество состоит из изолированных комнат и квартир, которыми любой отдельный собственник может, в принципе, владеть, пользоваться и распоряжаться, не нанося ущерба интересам и правам собственников других изолированных помещений в этом же доме. Такое имущество, которое может быть обособлено, будем называть имуществом, которое может находиться в (едино) личной собственности.

Наряду с таким имуществом, в состав дома входят несущие строительные конструкции (от фундамента до крыши), общедомовые инженерно-технические системы и коммуникации и т.п. Это имущество, включая стены, разделяющие помещения и принадлежащие разным собственникам, назовем общим имуществом, которое не может быть выделено в натуре. Очевидно, что помещения без стен не существуют, поэтому примем за аксиому, что личного недвижимого имущества в виде помещений без общего и неде-

лимого в натуре имущества не существует.

Жилые помещения будем называть «жилым», а жилье вместе с общим имуществом и землей под домом – «жилищем». С позиций смет реального строительства в средней зоне России, затраты на строительство «жилья» составляют 15-10% от стоимости строительства жилища. В понятие «жилье как имущество» входят слой отделки на несущих стенах (штукатурка, слой краски, обои) и внутриквартирное стационарное оборудование, которое может быть отделено от общедомовых систем без нанесения ущерба правам и интересам других собственников. В понятие «общее имущество» входят и «места общего пользования», в том числе коридоры, лестничные площадки и иные площади, используя которые собственник может попасть в свое жилье. К такому имуществу относится и движимое имущество в виде градостроительной документации, включая проектно-сметную документацию, правообразующие и правоустанавливающие собственностью документы. Стоимость доли в общем имуществе для собственника каждого помещения составляет в российских условиях примерно 85-90% от стоимости строительства жилища.

Все общее имущество, без которого личное имущество либо не существует, либо не может использоваться по назначению, назовем «естественной монополией» собственников жилья. Долевое право собственности на общее имущество в домовладении должно следовать судьбе права личной собственности на жилье в составе данного домовладения. Поэтому такая «монополия» является «естественной» и принадлежит только собственнику жилья.

Наличие общего имущества порождает уникальный характер правоотношений собственников жилья - они вынуждены и обязаны в целях «общежительства» в общем доме создавать систему самоуправления делом эксплуатации и содержания общего имущества. Подчеркнем, что речь идет не о добровольности, а о вынужденности. Система самоуправления может быть неформальной при числе собственников до 3-4 или должна быть формальной, если собственников больше. Формальная организация на «юридическом языке» называется «юридическим лицом» (ЮЛ). Могут существовать разные организационно-правовые формы такого ЮЛ («кооператив», «товарищество собственников жилья» и т.п.). Необходимость диктуется разными причинами. Одной из них является эффективность самоуправления. Если собственники не создают формальную организацию, то они должны до-



стигнуть единогласия по всем вопросам самоуправления, а если создают, то достаточно принятия решения большинством членов собрания собственников. С позиций теории вероятности сложного события, речь идет о том, что без создания формальной организации дом может разрушиться быстрее, чем собственники достигнут единогласия.

Долевая собственность на общее неделимое в натуре имущество является необычным понятием, свойства которого плохо известны в юридической литературе.

Дело в том, что традиционные представления о праве собственности на вещь отражают возможную деятельность (функцию) человека по отношению к вещи. Поскольку долю в общем имуществе выделить в натуре невозможно, то функции «владение», «пользование» и «распоряжение» приобретают несколько иной смысл. Право « долевого владения» должно подлежать государственному признанию и регистрации в том же порядке, что право собственности на обособленное (личное) имущество. Оно порождает право и обязанность собственника жилья вносить свой долевой вклад в содержание и эксплуатацию общего имущества. Вместо терминов « долевого пользования и распоряжения» общим имуществом, более ясным и понятным является другая форма этой же группы функций – право собственника жилья на долю участия в управлении содержанием и эксплуатацией общего имущества. Речь идет о доле числа голосов, которыми должен обладать каждый собственник жилья при принятии собранием собственников всех значимых решений в деле такого самоуправления.

Участие собственников жилья в самоуправлении является вынужденным и обязательным. Речь идет не только о праве, но и о соответствующей обязанности и ответственности. Иными словами, мы сталкиваемся с тем, что понятие «право» является недостаточным для регулирования отношений собственников. Необходимо переходить к более емкому и полному представлению о сущности правоотношений – к правовому статусу. Он состоит из права, обязанности и ответственности. Всем трем видам взаимосвязанного права собственника жилья (право личной собственности на обособленное имущество; долевое право собственности на общее имущество, долевое право в управлении общим имуществом) соответствуют три вида обязанности и три вида ответственности. Оба вида права на общее имущество и соответствующие им виды обязанности и ответственности образуют (должны образовывать) понятие «социальная компонента правового статуса» собственника жилья. В случае жилья она не может быть полностью отделена от компоненты правового статуса собственника обособленного помещения.

Для того, чтобы читателю был понятно, насколько вышеприведенная модель принципиально отличается от модели, используемой сегодня в законодательстве России, укажем следующие факты. Согласно

закону «О приватизации жилищного фонда в РФ», гражданам переданы в собственность только помещения. Права собственности на долю в общем имуществе не переданы и не признаны. Более того, у граждан, строящих жилье за свой счет, происходит конфискация 85-95% их имущества в виде доли в общем имуществе, а на руки выдаются правоустанавливающие документы только на жилье. При этом возникает множество «негативных явлений». С граждан взыскивается налог на недвижимость так, как будто все имущество принадлежит им. Органы власти взыскивают с граждан налог за то имущество, которое находится в собственности самой власти. С другой стороны, бремя власти по содержанию жилищного фонда в ходе приватизации не уменьшилось, а возросло в крупных городах в 3-10 раз при одновременном уменьшении средств на его содержание в 2 и более раза. Изъятие у собственников жилья их общего имущества («естественной монополии») привело к подавлению их обязанности создавать свои системы жилищного самоуправления. Эфемерно и декларативно право на создание самоуправления разрешено только для «товарищества собственников жилья». Однако другими мерами и действиями оно подавлено и так обременено, чтобы подобные ТСЖ не создавались или были бы «на корню» банкротами. Возникла угроза того, что органы местной власти, узурпировавшие права граждан, будут продавать общее имущество собственников жилья третьим лицам, в том числе иностранным. После этого может решаться задача по изгнанию граждан-собственников из своего жилья и из своей страны.

Теперь перейдем к более сложной модели – к ансамблю многоквартирных жилых домов, к поселению.

Земельный участок между домами (проезды, проходы), общие для жилищного комплекса инженерно-технические системы и сооружения и т. п. образуют понятие общего имущества, без которого невозможно эксплуатировать отдельные домовладения. Возникает естественный вопрос – кому должно принадлежать такое общее имущество вне любого отдельного домовладения, без которого их невозможно содержать и эксплуатировать?

Ответ на этот вопрос дан историей развития человеческой цивилизации. Оказывается, что во всех суверенных странах и во все времена (современная Россия к ним не относится) все общее недвижимое имущество в любом населенном пункте вне любого отдельного домовладения любой формы собственности должно принадлежать только гражданам данной страны, которые постоянно проживают в данном поселении.

Причина такого установления прав кроется в следующем. Граждане могут владеть или не владеть собственным жильем. Жилье может соответствовать или не соответствовать их потребностям. Для того, чтобы управлять условиями жизни в своем поселении и реализовать свои права на жизнь, в том числе на жи-



лице, у таких граждан имеется лишь одна объективная возможность – взять и сохранить только в своей собственности права на все виды такого имущества, без которого никакое частное имущество в поселении нельзя эксплуатировать по назначению. Только обладая таким имуществом и правами самоуправления его содержанием и эксплуатацией, они оказываются вынужденными и вправе создавать так называемое «муниципальное» (гражданское) самоуправление.

Все такое имущество, являющееся жизненно важным для целей общежития граждан в своем поселении, образует понятие «естественная монополия» данного муниципального самоуправления, «народа данного поселения».

В состав «естественной монополии» входит и иное муниципальное имущество, например, «бюджет» муниципального самоуправления» и все то имущество, которое приобретено на средства такого бюджета.

Итак, объектами естественной монополии муниципального уровня назовем все то «общенародное имущество», которое может принадлежать только гражданам, постоянно проживающим в поселении, и без доступа к которому невозможно эксплуатировать недвижимое имущество иной формы собственности в данном поселении. Только обладая правами собственности на такие объекты и только создавая систему самоуправления этим имуществом, граждане данного города (села) могут на деле реализовать свое право на жизнь.

Государственная власть возникает как объединение муниципальных систем. Низший уровень такого объединения – государственное (сельское) районное хозяйство. Более высокий уровень – региональное государственное хозяйство, которое представляет собой объединение районных государственных хозяйств и муниципальных хозяйств крупных («губернских») городов. Еще более высокий уровень – уровень объединения региональных государственных хозяйств и крупнейших муниципальных хозяйств в государство. На всех этих уровнях формируется свой уровень естественных монополий селенного, районного, регионального и общегосударственного масштаба. Все эти

компоненты естественной монополии порождают свою компоненту правового статуса гражданина, постоянно проживающего в поселении, районе, регионе, стране. Именно наличие права на такие естественные монополии, соответствующих компонент правового статуса и необходимость участия в самоуправлении соответствующего уровня отличает гражданина данной страны от иностранных граждан и лиц без гражданства.

Лица, внедряющие с помощью Конституции и других законов в России иную модель, преследуют цель изъятия у граждан их естественных монополий на всех уровнях, недопущения создания гражданами системы цельного и единого народовластия и изгнания, вырождения и замещения российских граждан на иные лица. После «разгосударствления» систем электроснабжения, иного ресурсообеспечения, в ближайшем будущем – железных дорог, сегодня решаются задачи по изъятию прав горожан на системы водо- и теплоснабжения. Очевидно, что именно владельцы естественных монополий, в том числе иностранные, станут реальными властителями нашего Отечества.

На основе приведенной модели можно сделать вывод, что в основе национальной (общенародной) безопасности России находится защита прав народов городов, сел, районов, регионов и страны в целом на объекты естественной монополии и на дело гражданского самоуправления их эксплуатацией и содержанием. Защита правового статуса гражданина России – от посягательства на него всех органов власти и, «за их спиной» – иностранных лиц и их власти. Полагается, что приведенная словесная модель дает целостное представление о правовом, организационно-управленческом и экономическом базисе построения системы народовластия в любой стране в рыночных условиях и на основе демократии. Полагается, что развитие данных модельных представлений в сочетании с построением строгой теории о структуре и свойствах макроэкономической системы и о регулировании потоков капиталов и прав, может служить основой построения в современной России самой совершенной и высокоэффективной в мире системы народовластия.