

нальном доме собственниками помещений и собственниками строительных и иных конструкций являются разные лица, осуществляющие разную собственность. На строительные конструкции устанавливается общая собственность, а на помещения может устанавливаться личная частная собственность. Общую собственность должны осуществлять все ее участники – объединение домовладельцев, а собственность на помещения – частные собственники. Объявляя весь дом состоящим только из комнат, разработчики Жилищного кодекса (и Законодатель?) хотят лишить граждан России права общей собственности на общее имущество в доме.

Для того чтобы убедиться в наличии именно такой цели, а также для того чтобы узнать «что хочет Законодатель», необходимо изучить другие понятия, которые введены им в Жилищном кодексе.

Рассмотрим второе определение. В этом определении Законодатель развивает и укрепляет свою грубейшую ошибку, игнорируя здравый смысл. Он постановил считать весь дом и его части «жилыми помещениями».

Во-первых, из такого определения вытекает следующее. Поскольку фундамент, стены, крыша здания, а также стационарно связанные с домом канализационные трубы, являются частями жилого дома, то согласно воле Законодателя эти строительные конструкции и элементы объявлены жилыми помещениями. Это, например, позволяет органам государственной власти считать выселение россиян из реальных жилых помещений в подъезд, на крышу или в канализационные трубы всего лишь переселением из одного жилого помещения в другое жилое помещение.

Авторы данной книги против создания «возможности такого переселения» и поэтому выступают против такой законодательной трактовки.

Во-вторых. В Конституции Российской Федерации используется термин «жилище». В статье 40 этой конституции закреплено право россиян на жилище, а в статье 25 декларирована неприкосновенность жилища. Подменяя термин «жилище» термином «жилое помещение», и объявляя жилым помещением часть жилища, Законодатель аннулирует конституционное право россиян на жилище в целом. Он хочет заменить право на жилище правом на часть жилища, в том числе на такую часть, в которой проживать невозможно.

Авторы данной книги против девальвации представительным Законодателем норм Конституции России и против изъятия у россиян права на жилище и права на его неприкосновенность. Представительный Законодатель не вправе отменять конституцию государства и лишать россиян жизненно важных прав.

В-третьих. Данное правило является развитием первого правила. Чем больше в законе правил, которые согласованы друг с другом, тем меньше вероятность того, что Законодатель России совершает ошибку. Это означает, что речь идет не об ошибке, а о сознательном построении системы из множества правил, которые подчинены одной общей цели. В этом определении Законодатель продолжает игнорировать роль и место строительных конструкций в жилом доме. Для всех строительных конструкций он придумал

общий термин – «жилое помещение». Объявляя части квартир «жилыми помещениями», Законодатель постановил считать туалеты, коридоры, кухни, ванные комнаты тоже жилыми помещениями.

Этот политический прием нуждается в разъяснении. Раскроем его сущность.

Все люди, познавая мир, и вступая в отношения друг с другом, вынуждены использовать разные термины, вкладывая в них одинаковый смысл. Учитывая многообразие вещей и их свойств, а также многообразие видов деятельности и профессий, люди вводят большое число разных понятий, стремясь избежать путаницы и обмана. Они вынуждены **дифференцировать и классифицировать** разные понятия. Например, люди вкладывают разный смысл в понятия «наемный работник» и «работодатель», «покупатель» и «продавец»; «собственник» и «родитель» и т.п.

С другой стороны, находятся люди, преследующие корыстные и иные интересы, которые стремятся придумать и ввести в оборот **обобщенные понятия**, чтобы создать неопределенность и в целях обмана. Они могут придумывать и вводить такие понятия, которые предназначены для объединения необъятного и несовместимого.

Например, термин «информация» используется для того чтобы объединить любые суждения любых лиц по любому поводу и распространяемые в любой адрес, с законами природы, законами государства, правду и ложь, информацию и дезинформацию.

Например, термин «менеджер» используется для названия учредителей юридического лица, директора юридического лица, всех администраторов, разных рядовых специалистов с разной специальностью и квалификацией, главных специалистов.

В приведенных выдержках из закона России **в качестве такого обобщенного термина использован термин «жилое помещение»**. Введение этого термина предназначено для того чтобы люди утратили объективную связь этого понятия с реальностью и запутались в понятиях.

В политике (и в законах, договорах) искажение любых понятий или создание неопределенности подчинено какой-то конкретной цели. Ничего просто так не делается. Поэтому возникает вопрос – почему **термин «жилище» заменен на термин «жилое помещение»?**

Ниже авторы выявят эту причину, а здесь можно лишь высказать предположение, что такая подмена понятий возникла с целью изъятия у россиян прав собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Это означает, что россиянам предоставляется право собственности на воздушное пространство в виде жилья без права собственности на стены и перекрытия, которые образуют это пространство. В этом случае право на жилье становится аналогом права на место в тюрьме. Так ли это или нет, выясним позже.

В-четвертых, Законодатель России придумал новое назначение для квартиры. Авторы считают, что квартира предназначена для проживания, а

Законодатель России приписал ей иное назначение. По его воле квартира **«обеспечивает возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в ... доме»**.

Это означает, что квартира предназначена не для проживания в ней, а для прохода через нее к помещениям общего пользования (на лестничную площадку, к выходу из подъезда и дома на улицу). Таков «здравый смысл» и такова воля российского Законодателя.

Посмотрим, как путаницу понятий российский Законодатель развивает в статье 36 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ):

*«1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности **помещения** в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы), а также **крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке** (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности»*.

Если читатель вдумчиво прочтет текст, выделенный жирным курсивом, то увидит новый смысл понятия «помещение».

Оказывается, что «помещением» российский Законодатель называет лестничные конструкции, крыши, механическое и иное оборудование, а также земельный участок, фрагмент асфальта, элементы озеленения. Если, например, граждан «переселить» из квартиры на улицу «под кустик», то это, с позиций Закона, будет всего лишь переселением гражданина из одного помещения в другое помещение.

Авторы, как и большинство здравомыслящих людей, не признают земельный участок, фрагмент асфальтного покрытия или дерево, растущее на территории домовладения помещением в домовладении. Поэтому авторы выступают против такого развития представлений о жилище (и праве на него).

Возникает вопрос – **с какой целью производится такое искажение понятийного аппарата в законодательстве России?**

Выше авторы данной работы **высказали предположение** о том, что вся указанная подмена представлений о жилище **связана со стремлением изъять у россиян право собственности на жилище**. Это было предположением. Если оно является верным и отражает реальный замысел Законодателя, то оно должно найти прямое подтверждение в тексте Жилищного кодекса, а также целевое развитие.

Для подтверждения или опровержения этого предположения сначала обратимся к статье 1 ЖК РФ.

Приведем выдержку из этой статьи:

«1. Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, ... а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее – жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями ..., если иное не вытекает из настоящего Кодекса...».

Разберемся в смысле приведенного правила.

Во-первых, Жилищный кодекс поставлен Законодателем выше Конституции Российской Федерации (над Конституцией). Это установлено следующим правилом: **«если иное не вытекает из настоящего Кодекса»**.

Если бы Законодатель не подрывал основы конституционного строя и верховенство Конституции, то концовка приведенной фразы была бы следующей: **«если иное не установлено Конституцией Российской Федерации»**.

Напомним, что согласно Конституции России:

- каждый (гражданин) имеет право **на жилище** (статья 40);
- органы государственной власти и органы местного самоуправления должны обеспечивать реализацию права граждан **на жилище** (статья 40);
- **жилище** неприкосновенно (статья 25)
- каждый (гражданин) вправе владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом как единолично, так и совместно с другими (статья 35).

Во-вторых. Обратим внимание на следующую фразу в данной статье: **«по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями»**.

Виды возможной деятельности собственника, называемые «владением, пользованием и распоряжением», являются неполной характеристикой содержания **только единоличной собственности**. Такая характеристика непригодна для общей собственности. При осуществлении общей собственности сначала необходимо создать организацию из числа участников такой собственности, создать органы самоуправления для принятия и исполнения общего решения. Лишь потом и только во внешней деятельности осуществлять **коллективное** владение, пользование и распоряжение общим имуществом.

Из приведенной фразы следует, что из осуществления россиянами жилищных прав (прав на жилище) Законодатель исключил право общей соб-

ственности на общее имущество в многоквартирном доме и на кондоминиум в целом.

Закрепляя такое изъятие у россиян прав собственности на общее жилище, Законодатель подменил термин «жилище» термином «жилое помещение». Без такой подмены изъять у россиян право собственности на строительные конструкции было бы невозможно.

Таким образом, предположение авторов о первичной цели, ради которой произведена подмена термина «жилище» на термин «жилое помещение» оказывается обоснованным.

Примечание первого автора. Первый автор непосредственно и резко на узком совещании в Казани (в 2003 году) перед группой «писателей проекта ЖК РФ», возглавляемой доктором юридических наук Гонгало, высказал ряд критических реплик по поводу суждений Гонгало о юридической терминологии. Автор выступил против подмены конституционного термина «жилище» на термин «жилое помещение» (жилье), заявив, что **жилье вне жилища не существует**, и нельзя игнорировать наличие и роль строительных конструкций в многоквартирном доме.

Результат реакции писателей известен. В статье 16 ЖК РФ жилище объявлено видом жилого помещения и тем самым противоречие терминов «жилище» и «жилое помещение» формально снято. В статье 1 ЖК РФ говорится не о праве граждан на жилище, а о праве частной собственности только на жилое помещение.

Поскольку никто из 15 московских представителей присутствующих на «паритетном» совещании не смог и не стал аргументированно возражать первому автору, а результат их позиции отражен в Жилищном кодексе, постольку первый автор считает, что действия «писателей» проекта ЖК являлись осознанными и целенаправленными.

Какое возражение могут высказать лица, оправдывающие нормы Жилищного кодекса РФ?

Они могут заявить, что российский Законодатель **не игнорирует** наличие общего имущества в домовладении и позаботился о том, чтобы у россиян было долевое право собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Это, мол, отражено в статье 36 ЖК РФ следующим образом: **«собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности»** все виды общего имущества в многоквартирном доме.

Рассмотрим, что на самом деле представляет собой это законодательное правило.

Во-первых, речь идет о грубой юридической понятийной ошибке. Лица (функционеры), которым принадлежат изолированные помещения в многоквартирном доме, включая жилье, называются «собственниками помещений»,

а не собственниками общего имущества. Нельзя отождествлять, например, единоличную частную собственность на квартиру с правом долевой собственности на фрагмент асфальта или на дерево на улице. Законодатель России перепутал и смешал разные понятия.

Во-вторых, объявив собственника помещений участником общей собственности на общее имущество вне жилого помещения, в том числе за пределами дома (на улице), Законодатель «забыл» ввести в законе механизм фактической и юридической передачи права общей собственности, а также механизм его государственного признания и регистрации. Такая декларация, не обеспеченная реальным правом, означает, что фактически и юридически такого права у собственников помещений нет, и общее имущество превращается в «бесхозное имущество». Объявление собственника помещений участником общей собственности на общее имущество без предоставления такой собственности является фактически обманом граждан России.

Каждый собственник жилья в Российской Федерации может на своем примере убедиться в характере указанной ошибки и в характере возникшего обмана граждан.

Напомним следующее.

1. При приватизации жилья (квартир и комнат) граждане обращались в органы местной власти с заявлением-просьбой о приватизации жилья. На основе таких заявлений этим гражданам выдали правообразующие документы – «Договора о приватизации». Позже, на основе этих договоров этим гражданам выдали «Свидетельство о праве собственности на квартиру». Таким образом, фактически и юридически россияне в результате приватизации получили право собственности только на квартиры и жилые комнаты без права собственности на стены, иное общее имущество в жилом доме и без права собственности на земельный участок. Это – факт. Никаким свидетельством о праве долевой собственности на общее имущество в домовладении россияне – собственники жилья не обладают. Это – тоже факт. В результате такой приватизации все общее имущество в доме, а также земельный участок под домом остались в собственности «органов местного самоуправления».
2. В результате нового жилищного строительства за счет собственных средств, а не в результате приватизации, россияне-дольщики с 1993 получали справки, а затем – свидетельства о праве собственности на квартиру в построенном многоквартирном доме. До примерно 2000-2001 года все общее имущество, которое создавалось на средства граждан-дольщиков, строительными организациями передавалось на баланс органов местного самоуправления. Это означает, что органы местной власти совместно со строительными организациями и при поддержке органов федеральной власти фактически конфисковали у граждан (без суда) и «национализировали» общее имущество (от фундамента до крыши), построенное за счет средств этих граждан. «Конфисковалось» имущество, стоимость которого состав-

ляла примерно 85% от суммы средств, потраченных гражданами на строительство квартиры.

Такие граждане в результате завершения строительства (и при заселении в квартиру) получали на руки свидетельство только о праве собственности на квартиру (жилье). Никаких правообразующих документов и свидетельств о праве долевой собственности на общее имущество в домовладении они не получали и не имеют. Это – факт.

Все общее имущество, построенное или созданное за счет собственников квартир, **оказалось** (фактически и юридически) **в собственности органов местного самоуправления**. Это – тоже факт.

Теперь учтем следующее. Вводя в Жилищный кодекс РФ декларативное правило о том, что *«собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности»* все виды общего имущества в многоквартирном доме, российский **Законодатель «забыл», что:**

- собственность на общее имущество в домовладении надо не объявлять, а передавать от реального собственника – владельцам помещений;
- передавать собственность надо не насильно, а на основе заявления и добровольного принятия долевой собственности по механизму «приватизации» (другого механизма бесплатной передачи имущества и собственности на него нет);
- до передачи общего имущества в долевую собственность владельцам помещений органы местного самоуправления должны оформить землеустроительное дело на земельный участок, определить все виды общего имущества в домовладении, а также определить возможные величины доли каждого будущего участника общей собственности;
- на основе Заявления собственника помещения и с его согласия передать ему по «Акту» общее имущество (все виды такого имущества) и выдать ему «Свидетельство о долевом праве собственности» с указанием «доли в общей собственности» и с вручением ему необходимых Приложений;
- обеспечить реализацию приобретателями права общей собственности в многоквартирном доме путем создания жилищного кооператива – собственника общего имущества в домовладении и условий для вступления участника долевой собственности в такой кооператив. По мере замещения муниципального предприятия в таком кооперативе гражданами власть в кооперативе должна переходить к гражданам-пайщикам.

Только такой кооператив как юридическое лицо вправе осуществлять собственность на общее имущество в домовладении и не должен облагаться налогом на это имущество. Лица, не вступившие в такой кооператив, и не имеющие льгот, предоставленных кооперативу, обязаны платить налог на имущество физических лиц и оплачивать кооперативу «управление» технической эксплуатацией и содержанием общего имущества.

Законодатель не только «забыл», что долевую собственность надо передавать законно, но и не определил механизм и условия такой «передачи».

В частности, Законодатель не установил и не дал возможность органам местного самоуправления оформить нужным образом землеустроительное дело и законным образом передать собственникам жилья «долевое право собственности на общее имущество». Законодатель «забыл», что долевое право собственности надо регистрировать и обеспечивать свидетельством о праве собственности.

Собственники жилья не знают где находится, и каким является их «общее имущество». Не знают, какова доля каждого из них в общей собственности. Никакими свидетельствами о таком праве они не обладают.

Таким образом, декларация, провозглашенная в статье 36 ЖК РФ, **является** по существу **обманом собственников жилья**.

Разберемся с «формой» этого обмана и со способом запрета общей собственности.

Собственность на любые вещи устанавливается или приобретается гражданами **только на добровольной основе**. Нельзя, например, навязывать гражданам собственность на испорченные продукты питания.

Еще раз подчеркнем, что собственность должна возникать только на добровольной основе, а не на основе насилия.

Поэтому нельзя законом предписывать, что собственники жилья являются (**обязаны быть**) участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Таким образом, в Жилищном кодексе России право граждан на собственность подменено «обязанностью иметь долевую собственность». Это – нарушение конституционных прав и здравого смысла. Нарушение Конституции РФ – преступление.

Это – «нарушение в квадрате». С одной стороны, Законодатель ввел такую обязанность, а с другой стороны – забыл передать права долевой собственности на общее имущество. Это означает, что собственникам жилых помещений передано бремя содержания несуществующего у них общего имущества, а с другой стороны – им отказано в праве осуществления общей собственности, поскольку она не передана. Навязана не столько собственность, сколько «бремя собственности в отрыве от блага собственности».

Даже если бы органы государственной и местной власти действительно наделили бы собственников жилья правом долевой собственности, то в отношении многоквартирных домов, в которых более четырех квартир, такая «приватизация» общего имущества являлась бы «даром данайцев». Дело в том, что до передачи собственникам жилья долевой собственности на общее имущество необходимо заранее создать юридическое лицо, которое стало бы собственником общего имущества, а все участники долевой собственности стали бы его учредителями (пайщиками). Без создания такого лица осуществлять общую собственность при числе участников более 4-5 невозможно. Сами владельцы квартир после наделения их правом долевой собственности создать необходимое им юридическое лицо не смогут.

Если собственники квартир создадут юридическое лицо, например, жилищный кооператив, то они перестанут быть «участниками долевой собственности на общее имущество». Они в качестве учредителей станут собственниками юридического лица, а юридическое лицо станет собственником общего имущества, которое до создания этого лица принадлежало учредителям.

Сам факт объявления в законе собственников помещений участниками общей долевой собственности означает, что Законодатель запрещает таким собственникам создавать юридическое лицо для осуществления общей собственности.

Это стремление запретить россиянам общую собственность на многоквартирный дом проявилось по-разному. С одной стороны, например, при введении в действие жилищного кодекса был принят Закон «О введении в действие ЖК РФ». В статье 14 этого закона было установлено правило, согласно которому с 2007 года все жилищные кооперативы в России должны быть ликвидированы или преобразованы в ТСЖ. Позже эта норма была отменена, но политика ликвидации жилищных кооперативов сохранилась. В частности, она определена нормой статьи 119 ЖК РФ, согласно которой жилищные кооперативы должны превратиться в новый вид «ООО». Главная цель такого «преобразования» – не допустить существование в России юридических лиц – собственников общего коммунального имущества в многоквартирных домах.

Эти обстоятельства позволяют авторам считать, что общая коммунальная собственность в многоквартирных домах в России фактически и юридически запрещена. Это подрывает нормы Конституции РФ, установленные в статьях 8, 25, 35 и 40, а также иные жизненно важные права и свободы граждан России.

Поэтому речь идет о нарушении конституционных прав граждан России не «в квадрате», а «в кубе».

Разберемся с другой подменой понятий.

Вернемся к рассматриваемой фразе «*собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности*» все виды общего имущества в многоквартирном доме.

Гражданин, являющийся совладельцем ЖКХ, одновременно осуществляет (должен осуществлять) два разных вида собственности:

- 1) с одной стороны, он должен быть участником общей коммунальной собственности; в этом случае собственником общего имущества является не гражданин, а объединение собственников или созданное ими юридическое лицо;
- 2) с другой стороны, он является частным собственником, который соблюдает законы коммуны.

Учитывая это обстоятельство, **вместо приведенной выше фразы авторы ввели бы следующее правило:** «*физические и юридические лица, которые являются собственниками помещений в многоквартирном доме,*

одновременно являются участниками совместной собственности на общее имущество в этом доме, а если число собственников помещений более четырех, то – учредителями потребительского кооператива, который в их интересах и согласно закону осуществляет общую собственность на общее имущество».

Сравните это правило с законодательным правилом. Обратите внимание на три принципиально значимых отличия:

1. Законодатель назвал участником долевой собственности не гражданина, не физическое или юридическое лицо, а собственника помещения. Собственник помещения не может и не должен быть участником общей собственности. Потому и разделены два понятия (собственник помещения и участник общей собственности), чтобы их не путать и не подменять одно понятие другим. С таким же успехом термин «собственник обуви» можно отождествить с термином «собственник автомобиля или дома». В авторской формулировке такая путаница (и подмена понятий) устранена.
2. Законодатель проигнорировал то обстоятельство, что 5-10 и более участников общей собственности не смогут осуществлять общую собственность без создания юридического лица. После создания такого лица не граждане-учредители (собственники помещений), а юридическое лицо становится собственником общего имущества. Лица, являющиеся собственниками помещений, уже не могут и не должны быть участниками долевой собственности. В авторской трактовке это обстоятельство учтено.
3. Законодатель проигнорировал статью 40 Конституции РФ о равенстве прав граждан на жилище. Поэтому он ввел механизм «долевой собственности». В этом случае каждый участник общей собственности будет иметь число голосов, которое по замыслу Законодателя должно быть пропорционально площади помещения. Однако собственнику малой квартиры в такой же степени надо иметь право попасть в свою квартиру и выйти из нее, как и собственнику большого помещения. Принимать решения по поводу осуществления общей собственности в многоквартирном доме все участники общей собственности должны на равноправной основе. Подменять равноправие неравноправием, механизм совместной собственности на механизм долевой собственности нельзя. Это учтено в авторской формулировке правила, которое соответствует жизненно важным интересам и конституционным правам россиян.

Таким образом, авторы рассмотрели наиболее существенные различия между авторским понятийным аппаратом и тем аппаратом, который использовал российский Законодатель в «Жилищном кодексе РФ», введенном в действие с 1.03.2005 года. Высказана обоснованная и конструктивная критика законодательного понятийного аппарата и последствия его использования.

Читатель может сравнить обе позиции и сделать свой вывод.

5.3. Малоквартирный дом: автономное и неавтономное ЖКХ с непосредственным самоуправлением собственностью

Модель ЖКХ на базе малоквартирного дома. Коммунальная квартира

Простым ЖКХ будем называть такое жилищно-коммунальное хозяйство, которое является наименьшей структурно-функциональной единицей в

системе селенного ЖКХ, совладельцы которого обладают «естественной автономией» при осуществлении собственности на ЖКХ.

К такому виду ЖКХ относятся все жилые дома, внутри которых две и более квартиры находятся на праве частной собственности. Простые ЖКХ приходится подразделять на два подкласса:

- неформальные ЖКХ, в которых собственность на домовладение осуществляется без создания формального хозяйства с формальной «коммуной», т.е. без создания и регистрации «юридического лица» – собственника домовладения;
- формальные ЖКХ, которые существуют в виде «юридического лица».

Напомним, что в неформальных хозяйствах самоуправление общей собственностью осуществляется «непосредственно», т.е. все участники принимают участие в принятии общего решения и на единогласной основе. При рассмотрении свойств общего хозяйства и общей собственности было установлено, что непосредственное самоуправление может осуществляться при числе собственников не более 4-5, поскольку вероятность принятия единогласного решения уменьшается по степенному закону, а самоуправление оказывается невозможным.

Существенным признаком неформальных ЖКХ является то обстоятельство, что каждый совладелец ЖКХ (физическое лицо) одновременно осуществляет два вида собственности:

- 1) является участником общей собственности на общее имущество в домовладении;
- 2) является частным собственником на обособленную квартиру в доме.

При создании формального хозяйства в виде юридического лица собственником общего коммунального имущества в домовладении становятся не физические лица, создавшие ЮЛ, а юридическое лицо. Физические лица, создавшие ЮЛ, из совладельцев общего имущества превращаются в совладельцев юридического лица (в его учредителей). То есть, «институт собственности» в формальном ЖКХ существенно отличается от «института собственности» в неформальном ЖКХ.

В данном подразделе рассматривается наиболее простой вид «простого ЖКХ» – ЖКХ на базе малоквартирного дома (неформальное ЖКХ). В нем самовластие на основе осуществления коммунальной собственности совладельцы ЖКХ осуществляют «непосредственно».

В качестве малоквартирного дома рассмотрим трехквартирный дом с тремя совладельцами дома. Вместе с земельным участком он образует домовладение. Разные квартиры принадлежат разным собственникам. Один из вариантов распределения помещений на праве собственности в малоквартирном доме изображен на рис.5.2.

На рисунке изображена модель неформального жилищно-коммунального хозяйства, состоящего из трех квартир, дома, в котором они находятся, и земельного участка с элементами благоустройства. Домовладение находится в собственности трех физических лиц.

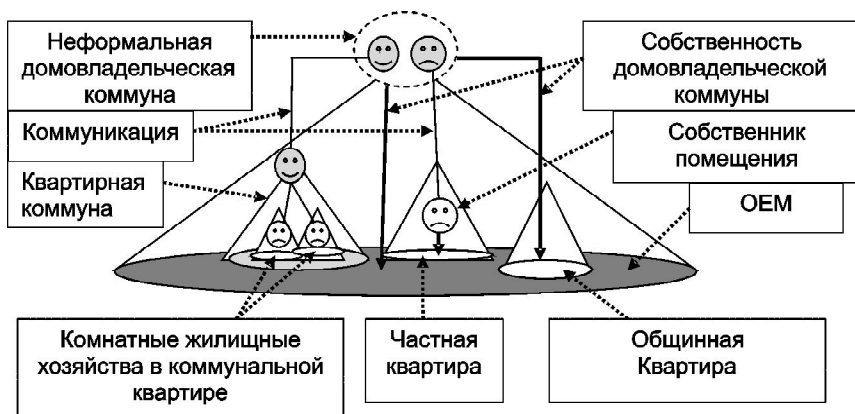


Рис.5.2. Модель распределения прав собственности в простом неформальном ЖКХ

Характер распределения собственности в данной модели следующий:

- 1) две изолированные квартиры находятся в частной собственности физических лиц:
 - два физических лица образовали простейшее ЖКХ в виде «коммунальной квартиры»;
 - одно физическое лицо единолично осуществляет частную собственность на другую квартиру;
- 2) третья изолированная квартира находится в общей собственности владельцев двух квартир и используется, например, для сдачи в наем третьим лицам или в иных целях.

В целом данное ЖКХ изображено большим конусом, в вершине которого находится «хозяин» – коллектив, состоящий из собственников двух квартир. Причем совладельцы коммунальной квартиры выступают в таком объединении консолидировано, как одно физическое лицо, равноправное с единоличным собственником второй квартиры. Основание конуса символизирует все недвижимое имущество в составе ЖКХ, условно названное «территорией домовладения».

Объединение совладельцев домовладения, символически изображенное в вершине конуса, представляет собой неформальную «коммуну» – собственника домовладения. Боковая поверхность конуса – граница монополии собственности на ЖКХ, граница действия законов (решений) «коммуны». Окружность, охватывающая по периметру территорию ЖКХ, – межевая граница собственности.

На рисунке отражен характер распределения собственности на разные части ЖКХ. Внутри большого конуса (функционального пространства ЖКХ) вписано три малых конуса. Каждый из таких конусов символизирует «частное хозяйство», входящее в состав ЖКХ. Два из них принадлежат разным физическим лицам, а одно находится в их общей (совместной) собственности. Все остальное имущество, которое со всех сторон окружает частные хозяйства, изображено темным цветом и представляет собой «объекты естественной монополии» (ОЕМ) в данном ЖКХ. Общинная квартира не относится к ОЕМ.

От неформальной коммуны стрелка, символизирующая собственность на ОЕМ, направлена на затушеванную часть территории ЖКХ. За счет собственности на эти ОЕМ коммуна властвует на общей территории ЖКХ над собственником каждой квартиры. От символического изображения коммуны вторая стрелка направлена на общую квартиру, отражая то обстоятельство, что этот вид обособленного имущества принадлежит коммуне как целостному социальному организму.

Собственника каждой квартиры связывает линия (коммуникация) с членом коммуны. Это означает, что фактически члены коммуны в ЖКХ властвуют сами над собой.

Итак, внутри большого конуса изображено три квартирных хозяйства (в виде малых конусов):

- коммунальная квартира, принадлежащая на праве частной собственности двум физическим лицам, которые символически изображены «светлыми ликами»;
 - квартира, принадлежащая на праве собственности одному физическому лицу, которую условно назовем просто «частной квартирой»;
 - квартира, принадлежащая на праве собственности коммуне (объединению домовладельцев) и которая может сдаваться коммуной в наем или использоваться для иных целей. Эта квартира является частью коммунального имущества, но не является ОЕМ («межквартирным имуществом»). Хотя общее число частных собственников равно трем, в качестве «домовладельцев» выступают только два субъекта:
- 1) участник коммуны (физическое лицо; ф.л.), обладающий одним голосом при принятии коммуной общего решения, который одновременно является единоличным собственником одной из квартир;
 - 2) «консолидированный субъект», в роли которого выступают два физических лица (2 ф.л.), каждый из которых обладает 0,5 голоса, одновременно являющиеся совладельцами коммунальной квартиры (вместе – 1 голос).

В дополнение к модели на рис.5.2 рассмотрим «плоскую» модель, изображенную на рис.5.3, чтобы пояснить характер распределения собственности в ЖКХ.

На рис.5.3 «в плане» изображено «зонирование территории» трехквартирного дома с распределением прав собственности домовладельцев на недвижимое имущество.

На рис.5.3 затененная площадь большого прямоугольника символизирует все общее имущество в доме, которое представляет собой OEM и обособлено в собственность коммуны. В состав такого имущества входит земельный участок под домом, все несущие конструкции дома, места общего пользования в доме и т.п.

Внутри большого прямоугольника на рис.5.3 изображено три встроенных прямоугольника. Они символизируют площади трех квартир – жилищных хозяйств, входящих в состав домовладельческого хозяйства.

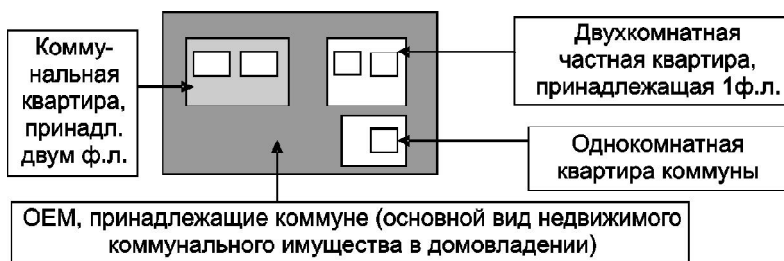


Рис.5.3. Модель распределения имущества на праве собственности в малоквартирном доме (ЖКХ)

Границы, отделяющие площади этих трех квартир от затененной части большого прямоугольника, изображают «границу» между общим коммунальным имуществом (в доме) и частным имуществом. В конструктивной части эта граница проходит по поверхности стен и перекрытий, образующих квартиры. Проходит она с внутренней стороны пространства квартиры. Стены и перекрытия не входят в состав имущества, называемого квартирой.

Еще раз отметим, что **в состав имущества, называемого квартирой, входят:**

- воздушное пространство квартиры;
- слой отделки стен и перекрытий (слой штукатурки, краски, побелки, обои);
- стационарное оборудование квартиры, которое может быть снято без нанесения ущерба общему имуществу и собственности (правам и законным интересам) владельцев других помещений (санитарно-техническое, электрическое и иное оборудование).

Договорная физическая граница между разными частями неделимого имущества, которые находятся в разной собственности, отражает границу действия разной (монополии) собственности.

Одна из квартир на рис.5.3 названа **«коммунальной квартирой»**. Внутри нее изображено два изолированных помещения – две жилые комнаты. Остальная часть площади этой квартиры затенена. Эта часть имущества в коммунальной квартире представляет собой OEM внутри коммунальной квартиры. При условии демократии коммунальное имущество в коммунальной квартире принадлежит собственникам комнат на праве общей совместной собственности (на равноправной основе) независимо от площади комнат, которые им принадлежат.

Собираясь вместе и принимая решения по осуществлению общей собственности, совладельцы квартиры осуществляют функцию членов квартирной коммуны, а расходясь с собрания по своим комнатам, они реализуют (в комнатах) функцию частных собственников своих комнат.

Указанные обстоятельства означают, что собственники коммунальной квартиры (частные собственники) разделили свою квартиру на праве собственности следующим образом:

- 1) изолированные комнаты выделены (обособлены) в собственность разных физических лиц. Одно физическое лицо является частным собственником одной комнаты, а другое физическое лицо – частным собственником другой комнаты;
- 2) коридор, кухня, ванная и туалет и другое общее имущество в этой квартире оставлено собственниками комнат в своей общей коммунальной собственности.

Коммунальная квартира является простейшим видом жилищно-коммунального хозяйства. Собственники изолированных комнат в качестве участников коммунальной собственности в коммунальной квартире образуют «квартирную коммуну». Как единый коллектив, обладающий одним голосом, квартирная коммуна входит в состав домовладельческой коммуны. При осуществлении совместной (равноправной) собственности на коммунальное имущество в доме каждый собственник коммунальной комнаты обладает на «собрании домовладельцев» 0,5 голоса (вместе – одним голосом), а единоличный собственник другой квартиры – одним голосом.

Если бы физические лица не выделили бы разные комнаты в личную частную собственность, то квартира не была бы коммунальной. Она являлась бы «индивидуальным жилищным хозяйством», принадлежащим коллективному собственнику.

Неважно, сколько людей на праве совместной или долевой собственности владеют общей квартирой. Все вместе они представляют собой одного «коллективного собственника», обладающего одним голосом. Только обособление собственности на изолированные помещения внутри многокомнатной квартиры с образованием общего недвижимого коммунального имущества превращает частную квартиру в «жилищно-коммунальное хозяйство». Без такого раздела прав собственности на цельное имущество коммунальная квартира не возникает.

Коммунальная собственность внутри коммунальной квартиры и коммунальная собственность внутри домовладения представляют собой важнейший вид «социальной собственности», которая является «естественной уздой» на вакханалию частной собственности в ЖКХ.

Обратите внимание на принцип определения понятия «индивидуальное жилище».

Индивидуальное жилище – жилище, которое принадлежит одному собственнику (единоличному или коллективному).

Многие люди путают понятия «индивидуальное хозяйство» с «единоличным хозяйством». Единоличное хозяйство всегда является «индивидуальным». Но, не всякое «индивидуальное хозяйство» является единоличным.

Наряду с этими двумя квартирами на рис.5.2 и 5.3. **изображена третья квартира.** Она названа «квартирой, принадлежащей коммуне». Этим примером авторы обращают внимание читателя на то, что в состав коммунального имущества наряду с OEM может входить иное коммунальное (обособленное) имущество в виде отдельного помещения жилого, производственного или иного назначения. В роли частного собственника на эту квартиру выступает домовладельческая коммуна как единый социальный организм.

Почему необходимо отличать и отделять собственность домовладельческой коммуны на OEM в доме от собственности тех же членов коммуны на общинную квартиру? Ведь собственник один и тот же – коммуна?

Да, собственник один и тот же. Но свойства объектов собственности – разные и собственность – разная.

Во-первых, OEM являются межквартирным имуществом, которое со всех сторон окружают квартиры в доме. Именно потому, что никто из собственников квартир не может осуществить собственность на квартиру без согласия владельца OEM, собственность на OEM превращается в источник власти над людьми – собственниками квартир. Общинная квартира таким видом имущества не является и такой власти над собственниками других квартир не дает.

Во-вторых. Собственность на любую внутреннюю часть в ЖКХ, в том числе на общинную квартиру, является не полной собственностью, а сервитутом, который предоставлен коммуной владельцам квартир. Сервитут на любую квартиру внутри ЖКХ является условным (по договору) и ограниченным, а не полным правом собственности. Только владелец OEM в простом или более крупном ЖКХ обладает полной собственностью на свое имущество (на OEM). Все остальные субъекты, которым этот собственник предоставляет сервитуты, не являются полными собственниками. Домовладельческая коммуна устанавливает на общинную квартиру сервитут, а не полную собственность. Если эта квартира будет уступаться (продаваться) стороннему лицу, то уступаться ему будет «частная собственность» на эту квартиру, т.е. «сервитут».

При распределении прав собственности в ЖКХ всегда необходимо учитывать и сохранять «иерархию собственности» (и иерархию собственников). Любая выборка из полной собственности, которую полный собственник выделяет и уступает на договорных условиях другому субъекту, представляет меньшую и ограниченную власть над вещью, чем полная собственность. Любой полный собственник при нарушении договорных правил может лишить владельца сервитута предоставленных ему прав, защищая свои права полного собственника.

Еще одно обстоятельство необходимо отметить при рассмотрении модели, изображенной на рис.5.2 и 5.3.

В данном примере учтено, что ЖКХ может быть сложным. В состав большего ЖКХ (на базе домовладения) входит меньшее ЖКХ (на базе коммунальной квартиры).

Всегда, когда одно хозяйство входит в состав другого хозяйства в качестве составной (и внутренней) части, возникает необходимость введения:

- представления об **иерархии («старшинстве»)** хозяйств с учетом причинно-следственной связи между ними;
- представления о наличии или отсутствии **«(естественной) автономии»** хозяйств, либо о наличии **«условной (делегированной) автономии»**.

С помощью этих представлений можно и необходимо разделять разные виды ЖКХ и определять характер связи между ними.

Специфика автономии и иерархии хозяйств в простом ЖКХ

В любом едином и целостном хозяйстве должна быть единая и целостная власть над неделимым имуществом и над людьми, которые осу-

ществляют собственность на частные хозяйства.

Специфика распределения собственности между домовладельцами на разные части ЖКХ приводит к необходимости введения представлений об **«иерархии» («старшинстве»)** в системе власти и об **«автономии»** зависимых хозяйств.

Сначала обратимся к справочной литературе и воспользуемся известными представлениями об этих понятиях.

Термин **«иерархия»** происходит от объединения двух греческих слов *hieros* (иерос) – «священный» и *arhe* (архе) – «власть».

Он употребляется для характеристики расположения частей или элементов цельной системы в порядке от высшего к низшему, а в системе осуществления власти – в порядке расположения властителей от высшего к низшему.

В применении к институту власти над вещью (к институту собственности) характер иерархии связан с полнотой или ограниченностью власти.

Например, полный собственник может уступать свою вещь и власть над ней в виде:

- сервитута;
- аренды;

- хозяйственного ведения;
- доверительного управления (траста);
- оперативного управления;
- иного временного и условного предоставления имущественных прав на свою вещь.

Например, арендатор может с согласия собственника уступить предоставленную ему недвижимость в «субаренду», а субарендатор может уступить права пользования этим имуществом четвертому лицу и т.д. Каждый субъект, который уступает часть своих прав последующему лицу, будет «иерархом». При этом возникает иерархическая последовательность, во главе которой находится «полный собственник», создавший такую цепь.

Например, собственник (принципал) может уступить свою вещь (для продажи) другому лицу – агенту. Агент может уступить права на эту вещь или часть вещи другому субъекту – контрагенту и т.д. Опять возникает цепочка прав на вещь, во главе которой находится полный собственник (принципал).

Такой механизм иерархии строится на основе гражданско-правовых договоров, но власть полного собственника является безусловной и **«директивной»**. Поэтому возникающую на такой основе «иерархию собственности» будем называть **«директивной иерархией»**. Иерархия собственности распространяется на людей, осуществляющих власть над вещью. Поэтому иерархия власти над вещью неразрывно связана с иерархией власти над людьми, которые осуществляют власть над вещью. В части реализации собственности она тоже носит директивный характер.

С учетом предложенной классификации в модели ЖКХ на базе многоквартирного дома (рис.5.3) домовладельческая коммуна является иерархом по отношению к собственникам квартир, в том числе по отношению к собственникам коммунальной квартиры. Эта иерархия носит директивный характер.

Кто из совладельцев коммунальной квартиры входит в состав домовладельческой коммуны – собственники комнат или участники общей коммунальной собственности в квартире (члены квартирной коммуны)?

В состав домовладельческой коммуны входит квартирная коммуна как один консолидированный член, обладающий одним голосом. Поскольку в роли собственников комнат и в роли членов квартирной коммуны выступают одни и те же физические лица, и это является очевидным для большинства людей, граждане часто подменяют одно понятие (собственник помещения) другим понятием (участник общей собственности в коммунальной квартире). Поскольку никто, как правило, не покушается на связь между такими функционерами в коммунальной квартире, такая подмена понятий не сопровождается разрывом этих двух видов собственности в такой квартире.

В рассмотренной модели ЖКХ в виде многоквартирного дома домовладельческая коммуна является высшим и командным иерархом в доме. Она наделяет своих членов и других лиц правом частной собственности на помещения в доме,

уступая им часть своей собственности и образуя сервитут в виде частной собственности. Власть такого иерарха в таком ЖКХ является директивной (командной). Это обусловлено тем, что квартиры вне дома не существуют.

Наряду с таким видом иерархии в более сложных ЖКХ существует другой вид иерархии, которую назовем «договорной иерархией».

Чтобы лучше понять специфику «договорной иерархии» (договорного старшинства власти), рассмотрим сначала пример, не относящийся к ЖКХ.

Предположим, что группа физических лиц, обладающих разным имуществом (вещами), договорились о создании юридического лица. Предположим, что речь идет о простом виде юридического лица, которому его учредители передают в собственность свое имущество в качестве уставного капитала. Такой капитал, созданный путем сложения имущественных вкладов учредителей, называется «складочным капиталом».

При создании ЮЛ на базе складочного капитала учредители договариваются о праве выхода из состава ЮЛ с изъятием своего имущественного вклада.

Подчеркнем, что такое ЮЛ является «примитивным юридическим лицом». Для построения ЖКХ такой способ создания юридического лица не должен применяться, если государственные органы власти в стране обладают «правовым интеллектом» и служат интересам граждан и народов. Например, строительство дома не является результатом механического сложения отдельно существующих квартир. Собственник квартиры не может выйти из состава совладельцев многоквартирного дома, унося с собой квартиру, часть фундамента и других строительных конструкций. Это должно быть в принципе запрещено. Поэтому образование ЖКХ по механизму образования «имущественного складочного капитала» невозможно.

При создании юридического лица на базе ЖКХ используется другой механизм, который отличается от механизма «сложения имущественных вкладов» – «механизм образования общего и неделимого коммунального имущества (неделимой коммунальной вещи)».

При строительстве многоквартирного или многоквартирного дома создатели ЖКХ сначала создают общее коммунальное имущество, а затем (на заранее договорной основе) распределяют помещения в таких домах в частную собственность.

Возможен и другой способ образования простого ЖКХ. Люди могут построить на смежных земельных участках индивидуальные жилищные хозяйства, а затем договориться о создании ЖКХ. В этом случае они:

- образуют земельные участки общего пользования (например – дороги);
- строят общие инженерные коммуникации (водопровод, бытовую и ливневую общую канализацию и т.д.);
- образуют иное общее коммунальное имущество и создают юридическое лицо – собственника такого коммунального имущества для решения разных задач по общежительству на общей территории.

При таком способе создания ЖКХ каждый из участников объединения, с одной стороны, оговаривает сохранение своей власти над имуществом в своем индивидуальном хозяйстве, а с другой стороны – делегирует созданному юридическому лицу права «высшего иерарха» в созданном ЖКХ. Это – путь объединения индивидуальных жилищных хозяйств с образованием ЖКХ и с образованием «договорной иерархии» в ЖКХ. Верховенство законов, которые устанавливаются «юридическим лицом» в таком ЖКХ, основано не на выделении сервитута из общей собственности, а на образовании общей коммунальной собственности как «сервитута», предоставленного «юридическому лицу» его учредителями.

Это – другой принцип (добровольного) построения иерархии власти в ЖКХ.

Представления об иерархии власти в ЖКХ неразрывно связаны с понятием «автономия». Рассмотрим сущность этого понятия и два вида автономии.

Термин **«автономия»** происходит от объединения греческих слов *autos* (авто) – «сам» и *nomos* – «закон».

Властитель, который сам устанавливает законы в своем хозяйстве, называется «автономным властителем», а его хозяйство – «автономным хозяйством».

Высшая степень автономии – «суверенность» (независимость хозяйства и его законов от других хозяйств).

С учетом представлений об иерархии введем два представления об автономии:

- 1) **естественная автономия;**
- 2) **делегированная (условная) автономия.**

Рассмотрим два примера.

Предположим, что несколько соседних индивидуальных домовладений, каждое из которых является ЖКХ, объединились вместе с образованием общего большого ЖКХ (рис.5.4.)

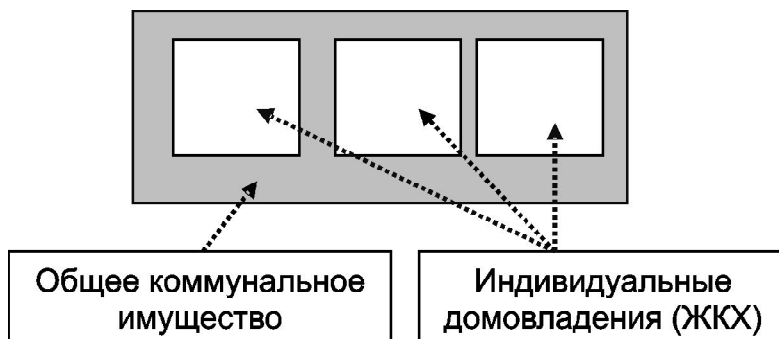


Рис. 5.4. Распределение собственности на разные части объединенного ЖКХ

На рисунке изображена модель распределения собственности в объединенном ЖКХ.

При создании такого ЖКХ участники объединения:

- создали общее недвижимое имущество (общий земельный участок, общую систему водоснабжения и т.п.) и сформировали общую коммунальную собственность на него;
- создали общие («высшие») органы власти объединения для принятия общих законов в отношении осуществления общей коммунальной собственности и ограничения («сверху») домовладельческой собственности в целях защиты общей собственности и распределения ее бремени между участниками;
- оговорили условия господства внутри каждого ЖКХ внутренних законов в интересах каждого отдельного ЖКХ и его совладельцев.

При таком способе создания ЖКХ (объединенного) каждый из участников объединения **сохраняет за собой** права состоятельного принятия законов и их реализации внутри своего ЖКХ.

Общее недвижимое коммунальное имущество, представляющее собой OEM, символически изображено темной частью прямоугольника. Такое имущество со всех сторон окружает территорию каждого из обособленных хозяйств, образовавших большое ЖКХ.

Способ создания большого ЖКХ – объединение самостоятельных ЖКХ. До создания большого ЖКХ в каждом из таких хозяйств осуществлялась полная собственность. При создании объединения собственники отдельных хозяйств добровольно уступили старшинство власти и передали часть своего имущества юридическому лицу, созданному при объединении.

Сохраняя при объединении полную собственность на свои «частные хозяйства», домовладельческие ЖКХ сохранили за собой «автономию» – право осуществлять законы собственности внутри своих хозяйств.

Такую автономию будем называть «естественной». Она является «отголоском» наличия у каждого участника объединения полных прав собственности до объединения и условием создания объединения. При такой автономии власть иерарха образуется субъектами «снизу – вверх» за счет добровольного отказа участников от части своей полной власти и в результате сохранения собственности на общее имущество, играющее роль OEM.

В качестве другого примера рассмотрим модель создания ЖКХ на базе малоквартирного или многоквартирного дома. В этом случае сначала создается общее коммунальное имущество (дом), а затем коллектив совладельцев дома или созданное ими юридическое лицо наделяет участников строительства сервитутом (частной собственностью) на квартиры или другие помещения в доме. Это – другой путь создания ЖКХ. При таком способе квартирные (жилищные) хозяйства не обладают и не могут обладать «естественной автономией». Их «автономию» придумывает и предоставляет им собственник домовладения, наделяя их сервитутом за счет выделения из «объе-

ма своей полной собственности» соответствующих ограниченных прав собственности на обособленные помещения.

Такую «предоставленную сверху» договорную и ограниченную полным собственником автономию на жилищные хозяйства внутри ЖКХ авторы называли **«делегированной автономией»**.

Представление об иерархии и автономии хозяйств и собственников в ЖКХ всегда были и остаются важнейшим объектом борьбы за власть в любом ЖКХ, в том числе – в любом государстве.

Создание путаницы в этих представлениях связано не только и не столько с правовой неграмотностью граждан и руководителей государственной власти, сколько со стремлением разных социальных паразитов к захвату власти над OEM (и над людьми).

Для реализации «естественной автономии» участники общей коммунальной собственности вынуждены создавать «самоуправление общей коммунальной собственностью».

Первая проблема организации такого самоуправления, с которой сталкиваются такие участники, – **«проблема жилищно-коммунальной демократии»**.

Рассмотрим сущность и специфику этой проблемы.

Демократический способ реализации самовластия в ЖКХ

Первым условием и «краеугольным камнем» демократии в ЖКХ является условие единства и неразрывности функций участника общей коммунальной собственности и частной собственности на жилищное хозяйство в ЖКХ.

Только в этом случае совладельцы ЖКХ будут осуществлять власть сами над собой, т.е. «самовластие».

Вторым условием демократии в ЖКХ является равноправие участников общей коммунальной собственности на OEM. Каждый из совладельцев таких объектов должен обладать одним голосом при принятии общего решения в отношении общей собственности, независимо от величины и других свойств жилищного хозяйства.

Это условие связано с другим условием – с необходимостью отделения собственности на общее коммунальное имущество от частной собственности на жилищное хозяйство и на организационно-правовое разделение таких функционеров.

При непосредственном самоуправлении **третьим условием** демократии является условие единогласия при принятии общего решения участниками общей собственности.

Другие условия демократии связаны с созданием юридического лица. В составе ЮЛ участники образуют формальные органы власти. В частности создают высший орган власти, который осуществляет функцию законодателя. В этом случае **четвертое условие** демократии – все участники являются равноправными членами высшего законодательного органа власти – собрания.

Пятым условием демократии участников «юридического лица» при реализации собственности в ЖКХ является создание и использование **«института подчинения меньшинства большинству»**.

Этот институт реализации самоуправления строится на использовании следующих правил:

- участники формального самоуправления устанавливают «иерархию принимаемых ими законов», вводя представление о «высшем законе организации (и ЮЛ)», которому должны соответствовать все другие законы внутри ЖКХ. Верховенство такого закона (устава) является основой формальной демократии;
- соблюдение высшего закона ЮЛ – основа для введения института «формального членства». Лица, нарушающие высший закон подлежат изгнанию из формальной организации (из состава участников ЮЛ). Наряду с высшей формой наказания – изгнанием участники ЮЛ создают и вводят разветвленный институт ответственности членов формальной организации за нарушение законов ЖКХ. Демократия всегда обеспечивается институтом подавления анархии и произвола в целях защиты хозяйства, хозяйствующей организации и демократии;
- принятие высшего закона ЮЛ и его изменения требуют единогласия;
- для принятия решения по иным вопросам объединение участников (собрание) вводит классификацию решений по степени их значимости и устанавливают разные условия для принятия разных решений, договариваясь о подчинении меньшинства большинству. При решении одних вопросов устанавливаются разные критерии «большинства голосов». Например, «квалифицированное большинство» в 75% или 66% от общего числа голосов. Например, простое большинство голосов от общего числа голосов или от «кворума собрания» и т.п.;
- принятие решений по «третьестепенным» вопросам «собрание» может уступать «органу исполнительной власти юридического лица».

Шестым условием демократии является условие «демократической свободы» или просто «свободы» членов самоуправленческой организации.

По вопросу о «свободе» в мировой политической литературе много демагогии и политической дезинформации.

Например, некоторые наивные политики или «социальные паразиты» и их прислужники распространяют тезисы:

- «свобода – основа демократии»;
- «свобода лучше, чем несвобода» и т.п.

Это не так.

Всякая самоуправленческая организация нуждается в самозащите от любых внешних и внутренних врагов, желающих разрушить организацию, закабалить ее членов, отнять у них их собственность и самовластие. Поэтому, во-первых, каждый член организации принимает (должен принимать) на себя обязанность защищать свою самоуправленческую органи-

зацию и тем самым свое право на право на жизнь вместе с правом на жизнь своей организации.

В самоуправленческой организации ее членам предоставляется два вида свобод:

- свобода участия в руководстве организации в качестве ее члена в целях сохранения, защиты и развития организации как целой и ее общего хозяйства;
- свобода использования личной инициативы для улучшения своей жизни в своем частном хозяйстве, в том числе свобода правоотношений с другими членами организации без нанесения ущерба их правам и свободам, определенным в высшем законе организации и в других законах на его основе.

Всякая свобода деятельности, направленная на нанесение ущерба безопасности существования, развитию и имуществу организации как целой или на ущемление высших прав и свобод других членов организации должна жестко и безусловно подавляться. Именно такая ограниченная и целенаправленная свобода является основой демократии.

Не ограниченная указанным образом и не целенаправленная в интересах организации и ее членов (безлично) **«абстрактная свобода» гибельна для демократии.**

Можно сказать, что лозунг «свобода лучше чем несвобода» является лозунгом врагов демократии, ибо он оторван от целей свободы и от ее ограничений.

Наряду с демократией в разных самоуправленческих организациях, создаваемых для решения ограниченных задач, могут осуществляться недемократические способы самоуправления. **Таких способов самоуправления не должно быть в ЖКХ.**

Тем не менее, в период «великих перемен», когда к руководству государства прорываются разного рода авантюрные лица, в государственном законодательстве могут устанавливаться недемократические способы самоуправления в ЖКХ. Рассмотрим пример такой организации собственности в простом ЖКХ.

Недемократическая модель организации непосредственного самоуправления в простом ЖКХ

Наряду с моделью, которая введена выше в интересах граждан, обладающих равным правом на жилище, разными лицами могут

внедряться и использоваться **другие модели** организации непосредственного самоуправления в простом ЖКХ. Например, «относительно цивилизованные» модели такой организации ЖКХ используются в Греции. Самые «нецивилизованные» (и вредные для граждан) модели недемократических организаций ЖКХ используются сегодня в России. При недемократической модели организации непосредственного самоуправления объединения домовладельцев в общем доме (неформальной коммуны) используется распределе-

ние прав собственности **по механизму «долевой собственности», а не по механизму «совместной собственности»** на общее коммунальное имущество.

При использовании механизма совместной собственности на ОЕМ в домовладельческом ЖКХ собственники любых квартир (помещений) независимо от их площади, объема и других характеристик обладают равными правами при принятии общего решения. Собственник одной квартиры (единоличный или коллективный собственник) обладает одним голосом при принятии общего решения. Это – способ реализации «принципа демократии в коммуналке», принципа равенства прав граждан на жилище. Очевидно, что собственнику малой квартиры в такой степени необходимо наличие стен и перекрытий, как и собственнику большой квартиры, ему в такой же степени необходимо, например, пользоваться общим имуществом для прохода в свою квартиру, как и собственнику большой квартиры. Это – аксиома.

ЖКХ, в котором права всех участников домовладельческой коммуны равны и не зависят от площади принадлежащих им квартир, **будем называть «жилищно-коммунальным хозяйством с демократической формой самоуправления общей коммунальной собственностью».**

Если, например, собственники разных квартир будут обладать в составе коммуны разным числом голосов, пропорциональным, например, площади квартир, то возникнет неравноправие в реализации права на жилище. Лица, владеющие, например, большими по площади квартирами, будут обладать большим числом голосов. При меньшей физической численности такие лица могут не считаться с правами и интересами большего числа собственников других квартир в доме. Жизненно важное для граждан право на жилище станет неравным, зависящим от богатства или иного от социального неравенства, которое нашло отражение в разной площади квартир.

ЖКХ, в котором участники общей коммунальной собственности обладают разным числом голосов при принятии общего решения в отношении коммунальной собственности, реализуя механизм «долевой собственности», будем называть **«жилищно-коммунальным хозяйством с недемократическим самоуправлением».**

К чему может приводить неравноправие, определяемое «долевой собственностью»?

Рассмотрим пример, используя модель, изображенную на рис.5.4.

Предположим, что площадь коммунальной квартиры равна 50 кв.м, а площадь единоличной частной квартиры – 100 кв.м и площадь общинной однокомнатной квартиры – 50 кв.м. Предположим, что совладельцы такого дома для осуществления общей коммунальной собственности согласно законодательству решили использовать механизм «долевой собственности». Предположим, что они использовали принцип, установленный в «Жилищном кодексе России», и установили, что собственники квартир обладают числом голосов, пропорциональным площади квартиры.

При таком распределении прав собственности возникнет следующая ситуация:

- оба совладельца коммунальной квартиры вместе будут иметь долю, равную $50/200 = 0,25$;
- один человек – собственник единоличной квартиры будет иметь долю, равную $100/200 = 0,5$;
- оба участника общей собственности в качестве совладельцев квартиры коммуны будут на равной основе обладать долей $50/200 = 0,25$.

Переходя к целочисленным значениям долей, получим следующее число голосов, которыми будут обладать совладельцы ЖКХ:

- оба совладельца коммунальной квартиры (каждый) будут иметь по одному голосу (1) в качестве собственников этой квартиры и по одному голосу (1) в качестве совладельца квартиры коммуны. Всего два совладельца будут вместе иметь 4 голоса.
- один собственник единоличной квартиры будет иметь 4 голоса в качестве собственника квартиры и 2 голоса в качестве совладельца квартиры коммуны. Всего он будет иметь 6 голосов.

При таком распределении прав собственности один из совладельцев будет обладать 60% голосов при принятии общего решения, а коллективный совладелец другой квартиры – 40% голосов.

В многоквартирных домах, например, 30% владельцев квартир в качестве участников общей собственности могут иметь 60-70% голосов, а остальные 70% собственников квартир – 40-30% голосов.

Возникает сильно выраженное неравенство граждан-домовладельцев в праве на жилище.

К чему это может привести?

Если органы государственной власти, включая суды, встанут на защиту лиц, обладающих большим числом голосов при принятии общего решения, то голоса домовладельцев, обладающих меньшей долей, могут игнорироваться. Тем самым может игнорироваться их право на жилище.

Например, лицо (или лица), обладающее большим числом голосов может специально и «обоснованно» устанавливать своим решением такие затраты на содержание или ремонт, реконструкцию общего имущества, которые непосильны другим собственникам из-за малости их доходов. Фиксируя неспособность таких совладельцев жилья должным образом оплачивать эти затраты, господствующий собственник может «начислять» другим собственникам жилья «долги», «проценты по долгам» и требовать изъятие у них собственности на жилье «в счет погашения долга».

В этом случае неравенство в отношении коммунальной собственности «преобразуется» в изъятие у «должников» прав собственности на жилье.

Отметим еще одно обстоятельство, связанное со спецификой использованием механизма долевой собственности при «непосредственном самоуправлении».

Участники такой собственности должны зафиксировать значение «долей», чтобы использовать их при реализации общей собственности. Отношения между такими собственниками приобретают формальный характер без создания юридического лица.

Такой формализм обеспечивается государственной регистрацией «доли в общей собственности», а также государственным признанием больших прав на жилище тех граждан, которые обладают большей долей (и числом голосов при принятии общего решения).

Поскольку без создания юридического лица общее решение все равно должно признаваться только при единогласии всех собственников, органы государственной власти могут принимать законы, отменяющие «единогласие» при принятии общего решения. В зависимости от того, при решении каких вопросов общей собственности «единогласие» государственными законами отменяется, у граждан-собственников жилья, обладающих меньшим числом голосов, права на жилище могут изыматься разными способами.

Например, в «Жилищном кодексе России» установлено, что решение, принятое собранием собственников жилья, обладающих большим числом голосов, **носит обязательный характер для всех остальных собственников жилья, даже без создания юридического лица!**

Собрание является «органом власти» только в составе юридического лица, и речь может идти только о собрании учредителей такого» лица. Если граждане не входят в состав учредителей какого-то юридического лица или юридического лица не существует, то никакие решения любых других «собраний» не могут и не должны считаться обязательными для свободных граждан.

Многофункциональные ЖКХ и их проблемы

В состав простого автономного ЖКХ могут входить не только жилищные, но и другие частные хозяйства. На-

пример, могут создаваться обособленные помещения (встроенные, пристроенные) в жилом доме или строения на территории домовладения для торговли, мелкого производства разных товаров, офисные помещения или помещения для осуществления образовательной, медицинской и иной деятельности.

Хозяйство все равно остается жилищно-коммунальным, но наряду с жилищными хозяйствами в него входят частные хозяйства иного назначения (выполняющие иные, не жилищные функции). Чем больше функций реализуются в хозяйстве, тем более многофункциональным является такое ЖКХ.

Особенно полифункциональными оказываются селенные ЖКХ. Чем больше поселение и чем больше в нем разных производственных и социальных подсистем, тем более полифункциональным становится ЖКХ.

Любое селенное народное хозяйство или объединение таких полифункциональных народных хозяйств **все равно остается жилищно-коммунальным хозяйством до тех пор, пока в нем все общее коммунальное имущество вместе с его OEM остается в собственности граждан данного народа.**

Обратите внимание на это условие. Оно означает, что на территории ЖКХ господствуют только лица, которые являются гражданами и собственниками основных частных хозяйств – жилищных хозяйств граждан. Только в этом случае объединение таких людей («граждан»), называемое «народом», способно защитить свою власть в народном ЖКХ и право граждан на жилище.

Внутри народных ЖКХ могут создаваться разные производственные и другие отраслевые хозяйства. Они должны быть со всех сторон окружены «объектами естественной монополии», без доступа к которым ни одно из отраслевых хозяйств существовать и действовать не может.

Для сохранения господства народа в своем народном хозяйстве необходимо как «зеницу ока» беречь собственность народа на OEM. В этом и только в этом случае народ остается властителем в своем народном ЖКХ.

Главная проблема полифункциональных народных ЖКХ заключается в том, чтобы не допустить раздробления OEM и их перехода в собственность любых частных лиц, перевода в состав «отраслевых хозяйств». Если это произойдет, то единство и целостность народного ЖКХ будет разрушена, народ перестанет быть властителем в своем хозяйстве (превратится в «химеру») и окажется в кабале у олигархов и прочих социальных паразитов.

Всегда были, и всегда будут существовать внутренние и внешние силы, стремящиеся отнять у народов OEM, отнять у народов их естественную монополию – власть самих над собой («самовластие»).

Например, сегодня в России разные лица провозглашают лозунг ликвидации естественной монополии и передачи OEM в частную собственность. Они мотивируют такой лозунг «отсутствием бюджетных средств», забывая сообщить гражданам, что монопольные услуги – главный источник доходов на любой территории и они стремятся присвоить себе это источник и власть над народами и их гражданами. По существу *речь идет о пропаганде «разгосударствления Российского государства», т.е. о высшем преступлении*, а также о ликвидации «народов» как высших властителей в своих народных хозяйствах и о массовом закабалении граждан.

Сохранение всех OEM в народном ЖКХ в собственности народа и сохранение неразрывного единства коммунального и жилищных хозяйств граждан, охрана и защита этих специфик – **главная проблема полифункциональных народных ЖКХ.**

5.4. Специфика собственности в формальном простом ЖКХ. Коммунальный собственник в виде «юридического лица»

Предположим, что те же три физических лица, что и в модели на рис.5.2, будучи совладельцами малоквартирного дома, решили придать своему ЖКХ формальный характер, создав на его основе «юридическое лицо» (ЮЛ).

Не определяя организационно-правовую форму ЮЛ, рассмотрим специфику распределения собственности в таком формальном хозяйстве.

При создании ЮЛ физические лица – совладельцы общего коммунального имущества добровольно отказываются от своих прав совместной собственности на общее имущество в домовладении и согласно своим учредительным документам наделяют созданное ими ЮЛ правом собственности на это имущество.

Характер распределения собственности в таком формальном ЖКХ отражен на рис.5.5.

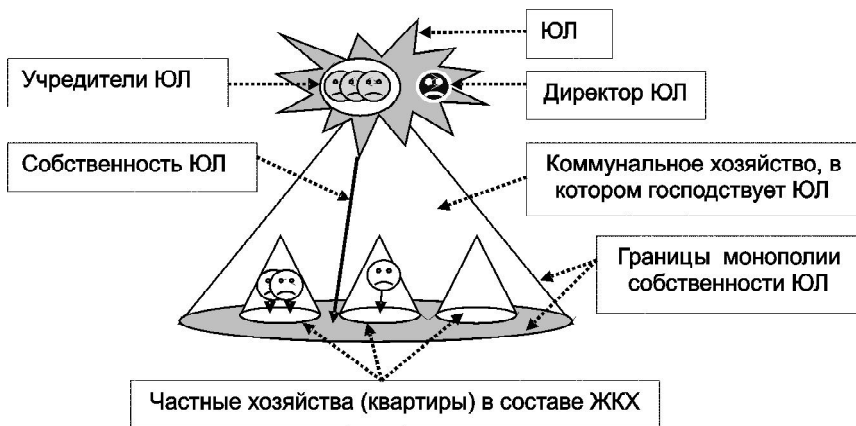


Рис.5.4.1. Распределение собственности на имущество в формальном ЖКХ, обладающим статусом ЮЛ

На рисунке многолучевая звезда в вершине конуса символизирует «юридическое лицо» – собственника всего общего имущества в домовладении. Еще раз подчеркнем, что общее имущество в ЖКХ находится не в собственности учредителей, а в собственности ЮЛ. Поэтому стрелка на общую территорию хозяйства направлена в сторону этой территории от символа, изображающего ЮЛ.

Внутри символа, изображающего ЮЛ, изображены «атрибуты ЮЛ»: его учредители и нанятый ими «директор ЮЛ».

Жилищно-коммунальное хозяйство включает в себя коммунальное хозяйство, принадлежащее ЮЛ, и находящиеся внутри коммунального хозяйства частные хозяйства в виде трех квартир.

Для лучшего понимания модели воспользуемся группой вопросов и ответов на них.

1. Можно ли учредителей юридического лица называть участниками общей собственности на общее имущество?

Нет, нельзя, поскольку они перестали быть такими участниками, передав свои права юридическому лицу в качестве «уставного капитала».

2. Можно ли учредителей рассматриваемого «юридического лица» называть собственниками жилья?

Нет, нельзя. Термин «собственник жилья» относится только к тем функционерам, которые владеют только жильем и не владеют общей собственностью. Учредителями рассматриваемого ЮЛ являются только участники общей собственности на ЮЛ, а не собственники жилья.

3. Можно ли сказать, что за символом юридического лица на рисунке скрывается формальное «жилищно-коммунальное хозяйство»?

Строго говоря, нет, нельзя. За символом «юридическое лицо» скрываются:

- коммунальное хозяйство, собственником которого является (должно являться) «юридическое лицо»;
- собственники «юридического лица – его «учредители»;
- директор юридического лица и наемный персонал, которым руководит директор.

Частные хозяйства не являются объектом собственности юридического лица. Они находятся на праве сервитута у учредителей (участников) юридического лица.

Однако, поскольку частные хозяйства не существуют вне общего коммунального имущества и поскольку сервитут в виде частной собственности на жилищные хозяйства предоставляет своим членам «юридическое лицо», **можно условно говорить**, что за символом юридического лица на скрывается все (в целом) жилищно-коммунальное хозяйство.

4. Как следует относиться к правилам, установленным в «Жилищном кодексе РФ», в которых осуществлять права на общее имущество в многоквартирном доме предписано собственникам жилья?

Это означает, что российский Законодатель произвольно подменил права участника общей собственности правами собственника жилья, не разобравшись в понятийном аппарате или запутавшись в нем. В результате такой грубой ошибки возникла угроза конституционному праву граждан России на имеющееся у них жилье в многоквартирном доме.

5. Что означает правило статьи 36 ЖК РФ – «1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме»?

Это правило означает, что домовладельцы не должны создавать юридическое лицо, которое будет собственником общего имущества. Если они создадут такое лицо, то перестанут быть участниками долевой собственности.

Если «перевести» юридический язык на правовой, то приведенное правило означает запрещение гражданам России создавать юридическое лицо для осуществления общей собственности в ЖКХ. Поскольку в многоквартирных домах с числом собственников квартир более четырех реализация общей собственности оказывается невозможной, то данное правило означает запрет на осуществление общей собственности в ЖКХ. Поскольку общая собственность на ОЕМ в многоквартирном доме является источником власти в

таком доме, то приведенное правило статьи 36 ЖК РФ можно рассматривать как правило об установлении в России для собственников жилья «рабства», которое будут осуществлять какие-то лица («олигархи»), захватившие «многоквартирный дом в свое управление».

Сталкиваясь со сложностью представлений о «юридическом лице», читатель должен понимать, что речь идет о сложном опыте договорных правоотношений граждан, которые нашли обобщенное и рамочное представление в гражданском законодательстве разных государств, и авторы лишь попытались обобщить прогрессивный опыт.

5.5. Главное достижение человечества по реализации собственности в простом ЖКХ – «жилищный кооператив»

Во всех случаях, когда число совладельцев ЖКХ больше четырех-пяти, возникает необходимость отказа от непосредственного самоуправления и создание формального ЖКХ с образованием «юридического лица».

Напомним, что вероятность принятия единогласного решения в сильной (степенной) форме зависит от числа участников. Напомним, что когда участников общей собственности 10, им потребуется (по «закону случая») 1415 лет ежедневных собраний.

Поэтому при создании многоквартирного ЖКХ и **для подавления «проблемы неуправляемости»** совладельцы ЖКХ вынуждены создавать юридическое лицо (ЮЛ), принимать Устав ЮЛ и отказаться от единогласия, вводя «институт подчинения меньшинства большинству».

Создание ЮЛ в многоквартирном доме необходимо не только для того чтобы подавить «проблему неуправляемости» при осуществлении общей собственности на общее имущество, но и для того чтобы все участники общей коммунальной собственности отказались от «доли участия» в общей собственности **и передали бы в собственность «юридическому лицу» общее коммунальное имущество.**

Что будет, если домовладельцы не передадут созданному ими ЮЛ общее имущество и права собственности на него?

В этом случае ЮЛ не будет собственником общего имущества. Действовать от имени всех совладельцев общего имущества такое ЮЛ может только в случае, если все участники общей собственности будут наделять ЮЛ правом (доверенностью) действовать от их имени по тем или иным решениям общего собрания. «Проблема неуправляемости» реанимируется, но в иной форме. Участники, не желающие осуществления тех или иных решений общего собрания, могут отзываться свои доверенности.

Итак, создание юридического лица и передача ему прав собственности на все ОЕМ и другое коммунальное имущество является един-

ственным способом реализации собственности на многоквартирный дом в полном объеме и на все части ЖКХ. Другого способа люди не придумали.

Создание ЮЛ приводит к созданию «формального института собственности» и формальной системы самоуправления общей коммунальной собственности.

Изменение правового статуса совладельцев ЖКХ и образование ЮЛ – собственника ЖКХ накладывают множество разных и сильных изменений на осуществление собственности совладельцев дома.

При этом возникает вопрос – какую организационно-правовую форму ЮЛ и почему должны выбирать совладельцы многоквартирного ЖКХ для защиты и реализации собственности на ЖКХ в соответствии со своими жизненно важными правами и свободами?

Кооперативная форма собственности на ЖКХ

В разных государствах представления о жилищном кооперативе могут сильно отличаться. В дан-

ном подразделе авторы вводят модельные представления, которые являются, по мнению авторов, обобщением лучшего опыта человечества. Поэтому рассматриваемую ниже модель можно назвать **«идеализированной моделью».**

Часть модельных представлений можно выразить в рисуночной форме, используя модель ЕХК (рис.5.6.). Для простоты вместо множества совладельцев ЖКХ на рисунке изображено только три.

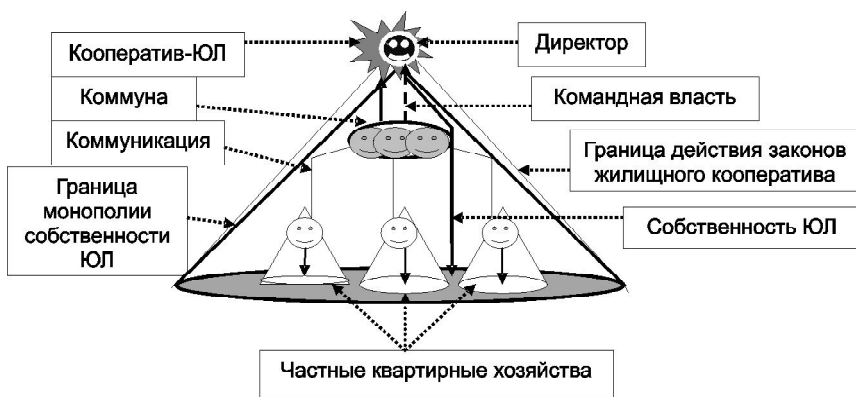


Рис.5.6. Функциональная структура жилищного кооператива

На рис.5.6 изображена функциональная структура юридического лица, называемого «жилищным кооперативом». В вершине конуса, как и на рис.5.5, многолучевая звезда символизирует «юридическое лицо» со своим уставом