

и «директором», действующим без доверенности от имени этого «лица». Обычно в роли директора выступает «председатель кооператива» – член объединения пайщиков кооператива.

В отличие от рис.5.5 на рис.5.6 формальная организация учредителей изображена в виде отдельного структурного элемента ЮЛ, вынесенного из символического изображения ЮЛ. От коллектива («собрания») учредителей – высшего органа власти ЮЛ направлено две стрелки. Сплошная стрелка – на символическое изображение ЮЛ (на многолучевую звезду). Она означает, что ЮЛ принадлежит учредителям на праве собственности. Пунктирная стрелка от этого «собрания» (законодательного органа власти ЮЛ) направлена на «директора ЮЛ», которого избирают и (или) нанимают учредители. В отношении него «собрание» осуществляет командно-административную власть.

Стрелка от символа ЮЛ направлена на «общую территорию ЖКХ. Она отражает то обстоятельство, что собственником общего имущества в кооперативном ЖКХ является юридическое лицо – жилищный кооператив.

Члены жилищного кооператива одновременно являются собственниками помещений в кооперативном ЖКХ. Поэтому физических лиц, осуществляющих функцию частного собственника и функцию члена (участника) жилищного кооператива на рисунке соединяют линии связи («коммуникации»). Наличие таких связей означает, что в жилищном кооперативе осуществляется «самовластие», при котором коллектив членов кооператива властвует над каждым частным собственником, являющимся одновременно членом кооператива.

Нетрудно заметить, что в модели, изображенной на рис.5.6, все имущество, входящее в состав ЖКХ, имеет своего собственника. **Соблюдается «закон сохранения собственности»** на цельное и единое физически нераздельное имущество, каковым является территория ЖКХ. При этом жилищный кооператив как юридическое лицо является собственником общего коммунального имущества, а его члены – владельцами сервитута («частной собственности») на внутренние части ЖКХ.

Жилищный кооператив, как и любое ЮЛ, обладает двумя границами функционального пространства, в котором осуществляется хозяйственная деятельность (внутри кооператива):

- пространство действия законов собственности;
- пространство действия иных законов в отношении наемного персонала, возглавляемого директором (председателем) кооператива.

Теперь отразим специфические свойства жилищного кооператива.

Жилищный кооператив **является специфическим видом потребительского кооператива.**

Как и в любом потребительском кооперативе, **члены жилищного кооператива равноправны.**

При осуществлении любой общей собственности вопрос о равноправии и неравноправии начинается с вопроса и о числе голосов, которым обладают участники общей власти при принятии общего решения. В жилищном ко-

оперативе его члены осуществляют общую собственность на созданное ими юридическое лицо – жилищный кооператив. Равноправие членов кооператива означает, что каждый член кооператива обладает одним голосом при принятии общего решения независимо от величины вклада в «главный уставный капитал кооператива». Такой принцип распределения прав членов кооператива на участие в осуществлении власти в кооперативе назовем **«принципом кооперативной демократии»**. Это – специфика любого **потребительского кооператива**.

Рассмотрим эту специфику с другой стороны – с позиций организации ЮЛ.

При создании любых юридических лиц их учредители должны формировать «уставный капитал ЮЛ», наделять ЮЛ имуществом и правами на него.

При создании разных юридических лиц создаются разные «уставные» и иные имущественные капиталы ЮЛ на разных условиях. Например, при создании хозяйственных товариществ типа «ООО» или «акционерного общества» уставный капитал (единственный) создается на складочной основе. Величина вклада в такой уставный капитал условно называется «долей в общей собственности». При принятии общего решения каждый из участников обладает числом голосов, пропорциональным такой «доле».

За принципом «кооперативной демократии» скрывается другой характер формирования уставного капитала ЮЛ. Независимо от вклада в уставный капитал каждый участник обладает одним голосом.

В то же время учредители ЮЛ вправе (и должны) учитывать вклад каждого участника в уставный капитал, не связывая его жестко с реализацией всех прав собственности, включая права на число голосов при принятии общего решения. Поэтому уставный капитал в потребительском кооперативе получил название «паевой фонд».

Разные члены кооператива могут иметь разные вклады в паевой фонд, но обладать одинаковым числом голосов, независимо от величины вклада в паевой фонд. Поэтому понятие «паевой вклад» оторвано от понятия «собственность».

Итак, в юридических лицах типа «ООО», «ЗАО», «ОАО» учредительный капитал, находящийся в собственности юридического лица, называется «уставным капиталом». Лица, создавшие такой капитал, называются «участниками ЮЛ» – собственниками ЮЛ. При принятии общего решения они обладают числом голосов, пропорциональным вкладу в уставный капитал.

В юридическом лице в форме потребительского кооператива учредители образуют имущество ЮЛ, которое называется не «уставным капиталом», а **«паевым фондом»**. Участники такого ЮЛ являются, с одной стороны, равноправными совладельцами созданного ими кооператива, а с другой стороны – **«пайщиками», т.е. вкладчиками в паевой фонд**. У разных пайщиков вклады в паевой фонд могут быть разными, но это не отражается на их праве собственности на юридическое лицо. Причем **собственником «паевого фонда» является кооператив** – юридическое лицо, а не объединение пай-

щиков. В кооперативе права участников на ЮЛ и права этих участников («через ЮЛ») на имущество ЮЛ (на паевые фонды) отделены друг от друга.

Такую сложную специфику распределения прав собственности в кооперативе часто называют **«кооперативной формой собственности»**.

Потребительские (и производственные) кооперативы могут создавать разные постоянные, в том числе учредительные, и временные «паевые фонды». Число, виды и свойства таких фондов определяются числом и характером потребительских (и производственных) целей и задач тех лиц, которые создают кооперативы (пайщиков).

Важнейшей спецификой жилищных кооперативов является необходимость создания специфического **главного паевого фонда**, его свойства, место и роль среди других паевых фондов кооператива.

Такой фонд получил условное название **«Неделимый паевой фонд»**.

Спецификой «Неделимого паевого фонда» жилищного кооператива является то обстоятельство, что в состав этого имущественного фонда должны в обязательном порядке входить все ОЕМ в составе домовладения. На рис.5.6 все эти объекты условно изображены в виде затененной части основания конуса, символизирующего ЖКХ.

Полноправным членом жилищного кооператива может быть только тот человек («пайщик»), который не только признает устав кооператива, но и который внес свой договорной вклад в создание Неделимого паевого фонда и стал пайщиком этого фонда.

Этот фонд называется «неделимым» потому, что он после создания и пока существует жилищный кооператив не может быть разделен на части и выведен из собственности жилищного кооператива ни по частям, ни полностью.

Именно наличие такого фонда позволяет жилищному кооперативу осуществлять власть в ЖКХ, на платформе которого создан кооператив.

С учетом величины пая в неделимом паевом фонде и согласно уставу, члены кооператива устанавливают величину бремени содержания и технической эксплуатации общего коммунального (кооперативного имущества), распределяют его между членами кооператива. Подчеркнем, что вклад в этот паевой фонд определяет не долю в общей собственности на это имущество, а долю бремени в затратах на его содержание. Например, у кого больше квартира, тому надлежит в большем объеме платить коммунальные расходы по содержанию общего имущества. Например, при равной площади квартир большие затраты на уборку мусора несут те собственники, в квартирах которых проживает большее число людей.

Устанавливая высокие размеры коммунальных платежей, кооператив может устанавливать льготы для своих членов. При нарушении законов кооператива отдельные пайщики могут лишиться таких льгот. При серьезных нарушениях кооператив может исключить субъекта из состава кооператива и на основании закона, устава и решения суда выселить его из дома, выплатив ему сумму средств, полученных от продажи квартиры.

Кооперативная форма собственности на жилищно-коммунальное хозяйство является наиболее прогрессивным, гибким способом распределения прав собственности на ЖКХ, который лучшим образом соответствует интересам граждан, общества и государства.

Специфика субъектно-функциональной структуры организации, создаваемой членами жилищного кооператива

В противовес жилищным кооперативам и в качестве «альтернативной» формы юридического лица для ЖКХ в практике общежития в многоквартирных домах

используются другие ЮЛ. В связи с этим приходится детализировать модельные представления о кооперативном ЖКХ, чтобы их можно было наглядно сравнивать с другими способами осуществления собственности в ЖКХ, особенно тех, которые используются в качестве «альтернативы» жилищным кооперативам и возникли как продукт «холодной» войны. Особенно это важно для России и россиян.

Вернемся к функциональным представлениям о людях, которые осуществляют или должны осуществлять разные виды деятельности. Иными словами, из физического пространства перейдем в функциональное пространство.

На рис. 5.7 изображена функциональная модель участника жилищно-коммунального хозяйства, отражено то обстоятельство, что совладелец ЖКХ на базе малоквартирного дома должен одновременно осуществлять две разные функции:

- вместе с другими совладельцами дома функцию участника общей собственности на общее коммунальное имущество в домовладении;
- внутри дома функцию частного собственника на конкретную квартиру в доме.

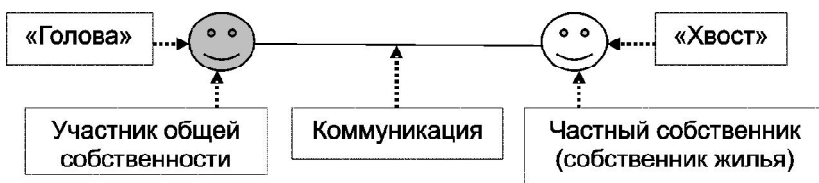


Рис. 5.7. Функциональная структура участника ЖКХ на базе малоквартирного дома (без создания ЮЛ)

То обстоятельство, что обе эти разные функции осуществляет **одно и то же физическое лицо**, на рисунке отражено изображением «линии связи» («коммуникации») между обоими функционерами. Один из функционеров («в связке») условно назван «головой», а другой – «хвостом».

Почему авторы использовали такую условную терминологию?

Дело в следующем. Участники общей коммунальной собственности в многоквартирном доме являются участниками «полной собственности», а собственник квартиры является владельцем сервитута, т.е. ограниченного права собственности, которое предоставлено владельцу квартиры коллективом участников общей собственности. Право общей коммунальной собственности является высшим по иерархии правом по сравнению с частной собственностью. Взаимодействия в ЖКХ по всем вопросам (полной) собственности осуществляют и регулируют участники общей коммунальной собственности. Можно сказать иначе, бифункционеры, модель которых отражена на рисунке, «взаимодействуют головой». Только «головы» образуют организацию по регулированию всех основных вопросов собственности в ЖКХ.

С учетом таких модельных представлений функциональная структура организации совладельцев ЖКХ в многоквартирном доме будет иметь вид, изображенный на рис.5.8.

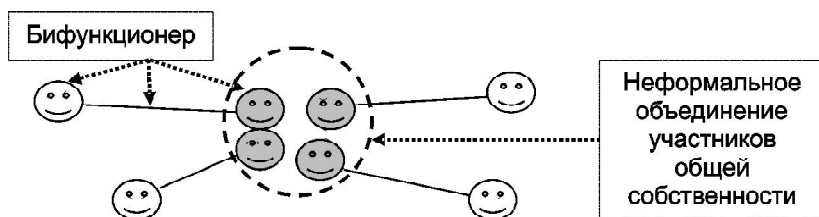


Рис.5.8. Субъектно-функциональная модель организации совладельцев многоквартирного дома без создания ЮЛ

На рисунке отражено принципиально значимое обстоятельство – объединенное жилищно-коммунальное хозяйство его совладельцы образуют, взаимодействуя «головами», а не «хвостами».

Теперь, используя такой способ моделирования, построим модель организации участников (пайщиков) жилищного кооператива (рис.5.9). Здесь от-

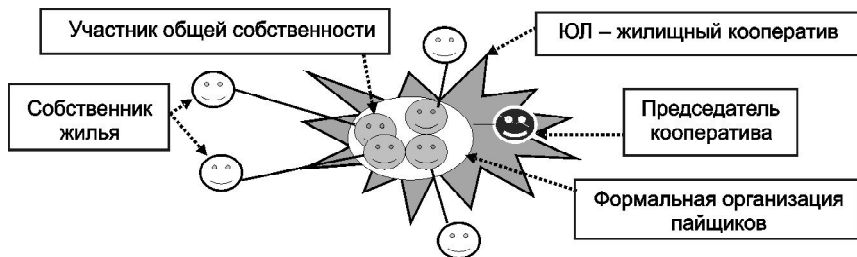


Рис.5.9. Субъектно-функциональная модель формальной организации участников (пайщиков) жилищного кооператива

ражено то обстоятельство, что совладельцы кооперативного дома образуют свое юридическое лицо – жилищный кооператив, взаимодействуя «головами», а не «хвостами».

В отличие от модели, изображенной на рис.5.8, в данной модели:

- «головы» бифункционеров выполняют функцию организаторов и участников формальной организации учредителей-совладельцев созданного ими юридического лица;
- функция головы «функциональных головастиков» формально и юридически обособлена (отделена) от функции «хвоста»;
- формальное отделение «объединения голов» от «ансамбля хвостов» усиливается превращением «объединения голов» в «законодательный орган власти» ЮЛ и функцией главного исполнителя-Председателя (директора) ЮЛ, которому предоставлено право командного управления «хвостами» в целях реализации законов ЮЛ;
- «свобода» деятельности «хвостов» по осуществлению ими частной собственности на квартиры формализована законами ЮЛ и подчинена «управлению» директором ЮЛ.

Формальный характер обособленности функции «голов» от функции «хвостов» физически цельных субъектов плохо понимается и редко воспринимается рядовыми гражданами, политиками, юристами и экономистами. **Это может привести к разным ошибкам в государственном законодательстве и к тяжелым для граждан последствиям действия таких ошибок.**

Например, это может привести к путанице функций «голов» и «хвостов». Законом государства, которым руководят некомпетентные органы государственной власти, гражданам – совладельцам ЖКХ может быть предписано создание «юридического лица» не «головами», а «хвостами».

Например, такая «правовая глупость» может быть усилена тем, что законом государства «головы» отрезаются у бифункционеров. Это будет означать, что у совладельцев ЖКХ изъято право собственности на общее имущество в домовладении, и оно окажется «бесхозным», предназначенным для захвата в собственность разными сторонними лицами – «социальными паразитами», способными выбросить собственников жилья из их многоквартирного дома за «неуплату коммунальных платежей».

В этом случае функционально «безголовые головастики», в роли которых окажутся граждане-совладельцы дома, окажутся объектами паразитирования и физического истребления. Они утратят жизненно важную функцию – функцию создания организации для осуществления «социальной собственности на OEM» и самозащиты и т.д.

Например, такие ошибки в одиозной форме сегодня (после 01.03.2005 года) допущены в жилищном законодательстве России и представляют собой одну из высших угроз для гражданской, национальной и государственной безопасности России.

Тарифная политика в жилищном кооперативе

Наряду с властной, организационно-управленческой, правовой и юридической коммуна в жилищном коопе-

ративе осуществляет социально-экономическую функцию. Важнейшие виды этой функции осуществляются путем использования «тарифных политик». Речь идет о распределении бремени содержания, охраны, технической эксплуатации и развития кооперативного ЖКХ, его condominia и иного коммунального имущества.

Тарифная политика жилищного кооператива – комплекс мер и действий членов кооператива по отношению к частным собственникам, членам их семей и другим лицам, находящимся в кооперативе, в рамках которых величины кооперативных тарифов и льгот на оказываемые кооперативом коммунальные услуги прямым образом связаны с собственностью и законопослушностью.

Тариф – волонтаристски устанавливаемая кооперативом величина платы за коммунальные услуги коммуны частным собственникам и другим лицам на территории кооперативного домовладения.

К коммунальным услугам, которые жилищный кооператив оказывает собственникам жилья и другим лицам, проживающим в частных жилищных хозяйствах, относятся:

- деятельность по охране домовладения от посягательств внешних и других лиц;
- деятельность по уборке, содержанию и иной технической эксплуатации земельного участка и коммуникаций, по которым в дом подаются жизненно важные ресурсы;
- деятельность по текущему, профилактическому, аварийному и капитальному ремонту конструкций, инженерных систем и оборудования общего пользования;
- деятельность по уборке, освещению и отоплению мест общего пользования;
- деятельность по разработке законов общежития и обеспечению их исполнения;
- деятельность по привлечению наемных работников для осуществления работ и услуг, связанных с эксплуатацией и содержанием общего коммунального имущества и т.д.

Такая деятельность называется «коммунальными услугами» потому, что:

- речь идет об услугах, которые коммуна (объединение участников коммунальной собственности) оказывает частным собственникам и другим лицам в интересах частных собственников;
- речь идет о содержании общего коммунального имущества (и в первую очередь ОЕМ в домовладении).

Каждая коммуна, устанавливая своей волей значения тарифов, руководствуется не только объективными требованиями, связанными с содержанием общего имущества в реальных условиях, но и субъективными требованиями.

Во-первых, каждая коммуна должна отличать своих членов, осуществляющих общую частную собственность на помещения, от собственников жилья, которые не являются членами коммуны (от членов семьи собственников, от арендаторов, нанимателей, других лиц).

Во-вторых, каждая коммуна должна отличать тех собственников, которые соблюдают законы кооператива, от тех, кто их нарушает и т.д.

Например, на срочных условиях собственником жилья в кооперативном доме может быть субъект временно (на определенный срок) исключенный из кооператива. В этом случае значения коммунальных тарифов для таких собственников могут устанавливаться, как для иностранных арендаторов жилых помещений в кооперативе (по «средним мировым расценкам»). Используя такую «дифференцированную тарифную политику», коммуна защищается социально-экономическими методами от нарушения своих законов. Речь идет о «срочных условиях» для того чтобы исключить «кооперативное паразитирование».

Только для законопослушных членов кооператива и членов их семей коммуна вводит минимальные значения тарифов. Правильнее сказать иначе. В кооперативе устанавливаются тарифы, соответствующие средней мировой практике, а затем для разных категорий лиц, проживающих в кооперативе, вводятся льготы («за счет бюджета кооператива»). Предоставление льгот является правом кооператива. **Подчеркнем, что речь идет не о «санкциях»** (наказаниях, дискриминации), **а о льготах**. Льготы связываются с социальным статусом лица в институте кооперативной собственности и социального правопорядка.

Дифференциация тарифных льгот для разных лиц, проживающих в жилищном кооперативе, — один из важнейших социально-экономических методов кооперативной коммуны по обеспечению интересов коммуны и поддержанию законопослушания в кооперативе. Наряду с такими методами используются социально-психологические, административные, управленческие и другие.

Базовые принципы формирования тарифной политики в кооперативе

Первый принцип. Тарифную политику внутри кооператива (на услуги кооператива) формирует только хозяин кооперативного ЖКХ, т.е. только кооператив как ЮЛ.

По существу эту политику разрабатывают и реализуют пайщики — собственники кооператива. Основой этого принципа является монополия собственности кооператива на общее имущество.

Второй принцип. Тарифная политика подчинена в первую очередь и главным образом необходимости:

- охраны общего имущества и возможности реализации собственности на нее в интересах всех членов кооператива (безлично);
- периодического осуществления текущего, профилактического, ревизионного, а также аварийного ремонта общего имущества в соответствии с технологией проведения таких работ;

- содержания, в том числе систематической уборки мусора, влажной и сухой уборки, мест общего пользования, включая территорию домовладения;
- содержания штата наемных работников, которые должны осуществлять ремонт и обеспечивать техническое содержание общего имущества и подсистемы управления ими («производственного персонала»).

Планирование всех видов производственной деятельности осуществляется в привязке к виду общего имущества (строительные конструкции, системы водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения), к технологии производства работ и их плановой периодичности осуществления. В соответствии с этим планируются «рабочие места» и функциональные обязанности всех членов наемного персонала. С учетом законодательства об оплате труда формируется фонд оплаты труда и начисления на него.

В соответствии с видом, технологией производства работ и целями работ планируется приобретение необходимых материалов, ресурсов и оборудования (затраты на покупку «производственных факторов»).

Обе эти группы затрат с учетом налогов образуют основную часть тех затрат, которые кооператив должен производить и распределение которых в расчете на собственников помещений приведет к определению первой части (компоненты) формируемых в кооперативе «тарифов».

Все виды таких «систематических платежей» образуют «первую часть» (группу статей расхода) объединенного тарифа на «коммунальные услуги».

Третий принцип. Вторая базовая компонента тарифа формируется на основе «амортизационной политики». С учетом свойств конструкции дома (керамический, силикатный кирпич, бетон, дерево) и свойств отдельных конструктивных элементов (фундамент, крыша и т.п.) в кооперативе формируется амортизационная политика. Речь идет о систематических отчислениях собственников жилья на капитальный ремонт (на восстановление основных фондов, в первую очередь – на восстановления свойств Неделимого паевого фонда).

Для формирования такой политики можно использовать амортизационные нормы, которые применялись в СССР.

Соответствующие затраты должны быть отражены отдельной строкой в объединенном тарифе и идти на отдельный субсчет кооператива.

Четвертый принцип («принцип посредничества»). Через кооператив и его имущество внешние поставщики и перепродавцы энергетических и иных ресурсов поставляют такие ресурсы потребителям (собственникам и пользователям жилья). Например, вода поставляется муниципальным собственником до системы водоснабжения, принадлежащей кооперативу. По кооперативной системе она доводится до каждого потребителя в квартире.

Кооператив должен взимать плату за пользование его системой водоснабжения и тратить эту плату на содержание, ремонт и восстановление кооперативного участка водопроводной системы. Эта плата должна входить отдельной строкой в состав общего тарифа, который устанавливает кооператив.

Здесь может возникнуть проблема. Государственный или местный законодатель могут устанавливать свой тариф на поставку ресурса потребителю. При этом органы местной власти не хотят возвращать кооперативу ту часть «тарифа для потребителей», которая должна оставаться в кооперативе. В этом случае в тарифе надо указывать основание для платежа – «прием ресурса и поставку его через кооперативную коммуникацию» в квартиру.

Поскольку никто из собственников квартир не имеет (и не должен иметь) прямой доступ в муниципальную систему поставки ресурса, она должна осуществляться только через кооператив с уплатой цены на такую услугу.

Целесообразно в общем (сводном) тарифе указывать цену ресурса на входе в кооперативную систему и на выходе (в квартире) с указанием разницы, т.е. собственно кооперативного тарифа. Тем самым кооператив отделяет муниципальный или государственный тариф от своего (кооперативного) тарифа (отделяет муниципальные коммунальные услуги от кооперативных коммунальных услуг).

Пятый принцип. Принцип планирования разных подрядных работ. Речь идет о видах работ, которые по разным причинам должны осуществлять специализированные «рыночные организации», привлекаемые кооперативом как заказчиком. Дело в том, что далеко не все ремонтные работы кооператив может осуществлять собственными силами, используя наемный (производственный) персонал.

К числу таких работ относятся строительные ремонтные работы, в том числе специализированные, вывозка и утилизация мусора и т.п.

Производство таких работ сопровождается инвестиционным планированием и включением таких (временных или постоянных) затрат отдельной строкой в сводный тариф.

Шестой принцип. Принцип плановой рентабельности (плановой доходности) и формирование бюджета кооператива, превышающего сумму коммунальных платежей.

Седьмой принцип. Формирование внутренней социальной политики кооператива в привязке к тарифной политике. О сущности и назначении такой политики сказано в предыдущем подразделе. Социальная политика позволяет не только справедливым образом формировать доход кооператива, но и осуществлять социально-экономическую политику, необходимую для обеспечения единства и целостности объединения совладельцев ТСЖ, основу их организационно-правовой культуры.

Жилищно-строительный кооператив и его специфика

Этот вид потребительского кооператива создается (учреждается) до того, как создано имущество ЖКХ и

до того, как организована и распределена собственность на все части ЖКХ.

На этапе создания жилищно-строительного кооператива (ЖСК) формируется коллектив учредителей ЮЛ – инвесторов. Такое юридическое лицо

приобретает права на земельный участок для целей строительства многоквартирного дома и обустройства домовладения, заказывает разработку необходимой градостроительной документации и получает разрешение на строительство.

Учредители ЖСК на период строительства создают главный «Инвестиционный паевой фонд» и приглашают желающих вступить в ЖСК в качестве участников такого паевого фонда. Правовой статус учредителей, с одной стороны, и участников Инвестиционного паевого фонда, с другой стороны, является разным.

Учредители являются бессрочными членами ЖСК, отношения между которыми определяются «учредительными документами» (особая разновидность гражданско-правовых договоров). Другие члены этого паевого фонда включаются в состав ЖСК на «простой» договорной основе.

Согласно договору о вступлении в ЖСК, такие участники обязуются внести договорной вклад в Инвестиционный паевой фонд, в том числе необходимый для создания Неделимого паевого фонда, а также для отделки и оборудования желаемой ими квартиры.

До внесения необходимого вклада, они являются временными членами ЖСК, которые не обладают полными правами члена ЖСК, какими обладают учредители. Только после внесения договорного вклада в Инвестиционный паевой фонд, после завершения и «сдачи в эксплуатацию» построенного дома решением «общего собрания учредителей» эти участники становятся полноправными членами созданного Неделимого паевого фонда и наделяются правом частной собственности на квартиру (помещение) в построенном доме и в созданном ЖСК.

На всех стадиях строительства ЖСК и до принятия «пайщиков-инвесторов» в состав пайщиков Неделимого паевого фонда с выделением им квартиры на праве частной собственности собственником квартиры, желаемой инвестором-пайщиком, является ЖСК – юридическое лицо.

После завершения строительства жилого дома ЖСК вправе предоставлять построенную квартиру в пользование «пайщику-инвестору», с правом в рассрочку погашать задолженность кооперативу – «в рассрочку приобретать право собственности на квартиру».

Права на квартиру (права найма и другие) оговариваются в Уставе ЖСК и в договоре кооператива с «пайщиком-инвестором». ЖСК вправе кредитовать своего «пайщика-инвестора», помогая ему «в рассрочку приобретать право собственности на квартиру». Для этого, например, в ЖСК может создаваться специализированный «Кредитный паевой фонд». С помощью такого фонда одни члены кооператива помогают другим членам кооператива в приобретении квартиры.

Гибкость, прозрачность и относительная дешевизна кооперативной кредитной поддержки своих членов в улучшении их «жилищных условий» обеспечила ЖСК самые высокие преимущества перед любыми другими способами взаимопомощи граждан.

Обратим внимание на следующие обстоятельства. Главная специфика ЖСК, отличающая его от жилищного кооператива, заключается в том, что ЖСК используется **для коллективного инвестиционного планирования, создания и последующей эксплуатации целостного жилищно-коммунального хозяйства**, а не только для его эксплуатации.

Созидательная специфика ЖСК порождает необходимость выполнения этим юридическим лицом следующих важнейших функций:

- «Застройщика», т.е. будущего собственника ЖКХ, который создает ЖКХ для целей реализации собственности на ЖКХ (для осуществления функций «потребителя»);
- «Обладателя прав на земельный участок», на территории которого должно создаваться кооперативное ЖКХ;
- «Заказчика», который нанимает проектировщиков, строительные и другие организации, использование которых необходимо для осуществления жилищно-строительного инвестиционного проекта;
- «Организатора-кооператора», который консолидирует цели и действия инвесторов для приобретения прав собственности на жилье и для создания будущей организации содержания и управления эксплуатацией будущего ЖКХ как единого хозяйственного комплекса. Развитие или подавление деятельности ЖСК в каком-либо государстве является объективным и надежным качественным индикатором зрелости или авантюристичности «органов государственной власти».

Жилищная кооперация: объединение кооперативов

Жилищные кооперативы и их объединения, созданные гражданами данного государства, являются

«центрами кристаллизации» и развития демократической государственности, происходящие «снизу», от объединения общежительствующих граждан. Рассмотрим основные пути развития жилищной кооперации:

- функциональное развитие;
- территориальное развитие;
- территориально-функциональное развитие.

1. Путь функционального развития жилищной кооперации.

Жилищные кооперативы могут превращаться (преобразовываться) в жилищно-потребительские и в жилищно-производственные кооперативы, расширяя в интересах граждан – пайщиков свое функциональное назначение.

В кооперативном домовладении, внутри его «коммунального хозяйства» могут выделяться и обособляться на праве частной собственности хозяйства, которые оказывают членам кооператива и сторонним лицам разные социальные и рыночные услуги. В этом случае жилищный кооператив преобразуется в жилищно-потребительский или просто «потребительский» кооператив.

Создаваемые внутри кооперативного хозяйства частные (обособленные) хозяйства разного потребительского назначения, могут принадлежать на праве частной собственности:

- кооперативу (юридическому лицу);
- членам кооператива (пайщикам);
- муниципальному или государственному хозяйству;
- другим (сторонним) физическим и юридическим лицам.

Главной проблемой развития функциональной структуры жилищного кооператива является проблема сохранения власти в кооперативе за лицами, создавшими кооператив, и в целях сохранения и защиты его главной функции – функции единства жилищно-коммунального хозяйства.

Эта проблема может быть решена только одним способом – пайщики, создающие высший орган власти в кооперативе в виде «собрания членов кооператива» должны сохранять (по числу голосов) абсолютное господство в кооперативе.

Власть в кооперативе основана на господстве общей коммунальной собственности на OEM, которые входят в состав неделимого паевого фонда кооператива. Только пайщики, образующие такой фонд, являются (должны являться) полноправными членами кооператива, входящими в состав высшего законодательного органа кооператива – собрания членов кооператива.

Самый надежный способ защиты кооперативом своей власти на всей территории кооператива – недопущение частных собственников нежилых хозяйств в состав пайщиков неделимого паевого фонда.

С этой целью могут быть использованы следующие приемы:

- кооператив вправе создавать разные паевые фонды, в том числе для удовлетворения разных потребностей (в образовании, здравоохранении, в торговле и т.п.), с вовлечением в них соответствующих пайщиков;
- предоставлять членам таких паевых фондов право «частной собственности» на объекты недвижимости внутри кооператива на условиях сервитута, спектр прав которого отличается от частной собственности на жилье и существенно ограничен в интересах сохранения и обеспечения власти кооператива на всей территории кооператива;
- предоставлять обособленные хозяйства сторонним лицам для потребительских и производственных целей на условиях аренды или иного имущественного права.

Следует обратить внимание на главное требование к функциональному развитию кооператива – кооперативная собственность на OEM в кооперативном домовладении должна всегда сохраняться за лицами, организующими общежитие (и общежительство) на территории кооператива.

Главная опасность для граждан, осуществляющих общежитие – стремление собственников потребительских (и производственных) хозяйств войти в состав совладельцев OEM и захватить эти объекты в свою собственность,

превратив собственников жилья в «коллектив скрытых рабов», зависящих от «милости захватчиков OEM» (олигархов).

2. Путь территориального развития жилищной кооперации.

Соседние кооперативные ЖКХ могут объединяться с образованием объединений и союзов кооперативных хозяйств. В этом случае кооперативы создают общее межкооперативное имущество, в том числе общие OEM.

«Плоская модель» такого объединения изображена на рис.5.10.

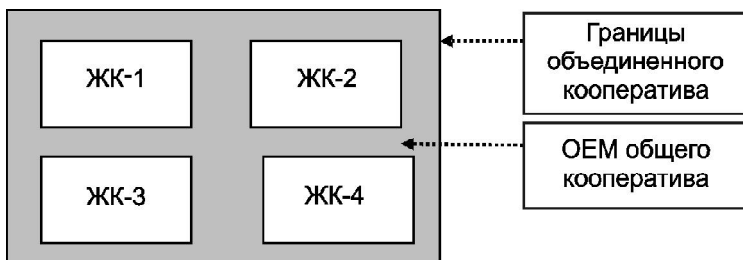


Рис.5.10. Распределение прав собственности на единый имущественный комплекс, принадлежащий объединению 4-х кооперативов

На рисунке отражено то обстоятельство, что вся территория объединенного жилищного кооператива состоит из двух видов имущества:

- имущества, принадлежащего одному из конкретных кооперативов, создавших объединение, и его пайщикам, включая объекты их социальной (потребительской и иной инфраструктуры);
- общего имущества, включая территории земельных участков, общие границы, общие инженерно-технические и транспортные коммуникации, источники энергетических ресурсов, представляющие собой общие для объединения «объекты естественной монополии» (ОЕМ).

Создавая объединение, кооперативы – участники объединения ограничивают свою самостоятельность, обязуясь соблюдать «общие законы», создают органы власти объединения для осуществления общей коммунальной собственности объединения и принятия общих законов для объединения без ущемления жизненно важных прав участников объединения и их пайщиков. Власть в таком объединенном кооперативе зиждется не только на роли общих OEM, но и на согласии и поддержке ее кооперативами, создавшими объединение.

Защита кооперативной собственности на общие для объединения OEM – **материально-правовая основа** целостности и единства объединенного кооператива.

«Объединительным фактором», побуждающим отдельные кооперативы создавать объединение, является возможность кооперации и консолидации материальных, финансовых, организационно-управленческих, трудовых и иных ресурсов для совместного решения общих задач, в том числе по защите прав на жилище и на жилье.

Серьезную проблему при построении объединения кооперативов представляет построение эффективной и безопасной для жилищных пайщиков, а также для отдельных кооперативов, надстроечной системы власти, которая может стремиться к узурпации власти в объединении и подавлять естественную автономию членов объединения.

3. Путь территориально-функционального развития.

При территориально-функциональном развитии объединение жилищных (жилищно-потребительских и жилищно-производственных) кооперативов создает разветвленное общее хозяйство объединения. В состав такого хозяйства входят не только OEM и движимое общее имущество, общие финансовые средства, но и общая территория, на которой органам власти объединения дозволяется создавать частные хозяйства социального, потребительского и производственного характера.

Такие права (правомочия) органы объединенной власти могут использовать в интересах участников объединенного кооператива («объединительный фактор») или в ущерб им (в личных интересах тех лиц, которые прорвались в органы объединенной власти – «разъединительный фактор»).

На территории объединенного кооператива разные по назначению потребительские и производственные частные хозяйства образуют «отраслевую функциональную инфраструктуру» объединенного кооператива. **Например**, в социальную отраслевую инфраструктуру объединенного кооператива могут входить «учреждения органов власти», учреждения образования и здравоохранения, технической эксплуатации кооперативных OEM. Например, на территории такого кооператива могут создаваться предприятия торговли, отдельные производства, образующие горизонтальную или вертикальную цепь производства товаров и т.п.

Высшую опасность для развития жилищной кооперации представляет «предательство органов власти объединенного кооператива», в результате которого эти «органы власти» распродают межкооперативные OEM владельцам производственных и других хозяйств, иным частным собственникам или сторонним лицам. **В этом случае объединенное хозяйство перестает быть в основе «жилищно-коммунальным хозяйством», и власть в нем захватывают «социальные паразиты», превращая собственников жилья в своеобразных «крепостных и рабов».**

5.6. Развитие жилищной кооперации ЖКХ до уровня «местного гражданского самоуправления»

Рассмотрим модельные представления и основания развития жилищной кооперации до уровня «местного гражданского самоуправления».

Мысленно выделим в селитебной зоне крупного города территорию микрорайона. Предположим, что на базе каждого многоквартирного дома в таком микрорайоне создан жилищный кооператив, а в масштабе микрорайона – объединение жилищных кооперативов.

Учтем, что все население, постоянно проживающее в данном микрорайоне, состоит из:

- 1) членов кооператива – граждан, входящих в муниципальную общину данного города («народа города»);
- 2) членов семей членов кооператива – граждан «народа города»;
- 3) иных граждан данного «народа города», проживающих в кооперативах на условиях найма («граждане народа города»);
- 4) граждан иных городов и областей Российской Федерации, являющихся членами кооперативов, со своими семьями («жители»);
- 5) граждан иных государств и лиц без гражданства, проживающих в кооперативах на условиях найма («жители»).

За исключением зон компактного проживания мигрантов, на территории такого микрорайона подавляющую часть населения образуют граждане народа данного города, в том числе та их часть, которая образует «гражданское общество» данного города.

Если по инициативе снизу (от объединения кооперативов) или по инициативе сверху – от органов муниципальной власти на территории микрорайона будет создано местное самоуправление граждан данного города, привязанное к территории микрорайона, то с позиций развития демократии такая организация гражданского самоуправления будет обладать существенными преимуществами.

Каждый жилищный кооператив путем организации сходов и собраний способен вовлекать в непосредственное самоуправление всех граждан, проживающих в кооперативе. Результаты такого самоуправления (выборов в органы власти и голосований по другим вопросам) всегда будут более массовыми, лучше и дешевле организованными, чем подобные мероприятия, проводимые органами муниципальной власти на всеобщей бюрократической основе. Это будет означать, что уровень развития демократии при поддержке кооперативов будет выше и эффективнее. Четче и строже будет осуществляться разделение населения на граждан и «жителей», что необходимо для защиты демократии.

Для развития гражданского самоуправления в масштабе микрорайона необходимо наличие готовых организационных структур, которые могли бы

взять на себя на заинтересованной основе помощь в деле организации местного самоуправления. Именно такими структурами являются жилищные кооперативы и их объединения вплоть до объединения в масштабе микрорайона. Это – наиболее эффективный и дешевый способ создания организационной основы, привязанной к месту постоянного проживания. Объединение кооперативов на заинтересованной основе может предоставить органам власти гражданского местного самоуправления площади и помещения для функционирования органов власти такого самоуправления.

Для обеспечения местного народовластия органы муниципальной власти вправе и могут передать местному самоуправлению граждан в хозяйственное ведение все объекты муниципальной естественной монополии в данном микрорайоне. Вместе с объектами кооперативной и межкооперативной естественной монополии эти объекты физически со всех сторон будут ограничивать хозяйственную и иную деятельность любых граждан и жителей на данной территории, а также деятельность любых других лиц. К другим лицам относятся физические и юридические лица, которые не являются жителями, но владеют на праве частной собственности обособленными участками земли и иными объектами недвижимости. Именно это обстоятельство будет являться основой местного самоуправления граждан, которые будут способны осуществлять функцию «хозяина микрорайона». Кооперативная собственность будет органично дополнять муниципальные OEM. Она будет обеспечивать «тотальность и фатальность» народной власти на территории микрорайона.

Для осуществления народовластия и формирования его автономного бюджета органы муниципальной власти должны предоставить местному самоуправлению:

- право взыскивать оплату услуг естественных монополий по тарифам с правом вариации таких тарифов в определенном диапазоне;
- связывать льготы по таким тарифам с соблюдением гражданами, жителями и приравненными к ним лицами законов местного самоуправления, муниципальной и государственной власти;
- оставлять в своем бюджете часть собранных средств;
- право взыскивать налог на недвижимость и оставлять часть средств в бюджете местного самоуправления;
- устанавливать в пределах, установленных муниципальными законами, часть налоговых льгот в привязке к развитию трудовой занятости и к росту доходов граждан, образующих местное самоуправление;
- ограниченные права регулирования нового строительства на территории местного самоуправления и осуществления благоустройства территории и т.д.

Муниципальные органы власти вправе вводить целевые местные льготы для жилищных кооперативов с условием использования сэкономленных ими средств на развитие данного микрорайона и поддержку деятельности местного гражданского самоуправления и т.д. и т.п.

При таком способе самоорганизации граждан для осуществления местного самоуправления происходит органичная смычка жилищной кооперации, муниципальной организации со всеми другими видами рыночной кооперации. При этом обеспечивается верховенство системы народовластия, развитие демократии и ее самого демократичного института «непосредственного самоуправления»; наиболее эффективным способом обеспечивается нижний уровень народной и национальной безопасности.

Такой путь развития территориального («административного») гражданского самоуправления развивает народную демократию и обеспечивает «смычку» кооперативной демократии с народной демократией.

Вся территория муниципального городского хозяйства или ее большая часть, образующая селитебные зоны, может быть разделена на территории «местного гражданского самоуправления» с их «местными органами гражданского самоуправления».

5.7. Объективные «законы общества» в ЖКХ и специфика кооперации

Под «объективными законами общества» будем понимать законы, характерные для любого абстрактного общества независимо от воли отдельных субъектов или от воли участников конкретного общества (независимы от субъективных законов любого общества).

Специфика объективных законов живой природы

В основе специфика законов общества определяется спецификой существования и развития живой материи, которая обладает уникальными свойствами, отличающими ее от неживой материи: «душа», «жизнь» и «продолжение рода» (воспроизводство живой материи).

Наличие таких свойств порождает необходимость постоянного и систематического удовлетворения живыми организмами разных потребностей. Самыми насущными потребностями являются воздух, вода и пища. Например, человеку воздух нужен для постоянного осуществления биохимических процессов и связывания водорода – продукта биохимических реакций в организме. Например, пища нужна для пополнения энергии в количестве, достаточном для жизнедеятельности, необходимой для удовлетворения разных потребностей и т.д.

Неживая материя участвует в движении, а живая материя – в деятельности (в целенаправленном движении и труде), направленной на удовлетворение жизненно важных потребностей.

Поэтому ***первая общая специфика законов живой природы*** – целенаправленность ее «движения», подчиненность «движения» живой материи

удовлетворению ею своих насущных потребностей и продолжению рода. Такой специфики у объектов неживой природы нет.

Вторая общая специфика – наличие взаимосвязи между всеми объектами живой природы, которую иногда называют «кругооборотом пищевой цепочки». Одни живые организмы удовлетворяют потребность в пище путем поедания других организмов или их останков.

Третья общая специфика – создание живыми организмами разных объединений, в том числе организаций, для совместного удовлетворения своих потребностей, продолжения рода и защиты. Чем выше развитие живой материи, тем более устойчивыми и сложными, хотя и часто малочисленными, оказываются их организации. Сложнее оказывается характер иерархии в них.

Наиболее многочисленные, сложные и разветвленные организации («продукты кооперации») для достижения разных целей научились создавать люди. В сочетании с вооруженным трудом такая «социальная способность» («организационная культура») превратила людей в «царей живой природы».

Важнейшим фактором на начальной стадии развития «организационной культуры» людей оказались речь и «язык». Лидерами в развитии такой культуры примерно 45-50 тыс. лет назад оказались, по-видимому, «кроманьонцы»-«арийцы»-«европеоиды», родиной которых оказался Север России и Урал.

На основе общего языка и развития организационной культуры возникли первобытные (кочевые) общины, племенной строй. Уже в недрах первобытно-общинного строя возникли и развились институты общинной власти, единоличной и общинной собственности, основы религии, институт семьи и т.д.

Примерно 8-10 тыс. лет назад на Земле (и опять на территории России) возникли, по-видимому, первые оседлые поселения (в районе Южного Урала) и протописьменность (районы Причерноморья, Южной Сибири). В дальнейшем развитие оседлых поселений, возглавляемых арийцами, происходило более быстро в районе Месопотамии, Нила, Средней Азии и Верхней Индии. Стали развиваться не только ремесла, но и земледелие, скотоводство. Возникли первые «государства».

Переход к оседлому общежителю привел образованию «единых (селенных) хозяйственных комплексов», к «революционному развитию» института собственности с обособлением социальной и относительно свободной частной, но неразрывно связанных друг с другом видов собственности. Сильно приумножились возможности развития организационной культуры, значимость письменности, возникло и стало развиваться «государственное обособление языка», «государственность». Возникли и стали оказывать существенное влияние на развитие обществ и государств новые законы общества. Основой всех государственных хозяйств стало «селенное жилищно-коммунальное хозяйство» с развитой производственной и социальной инфраструктурой.

Специфика объективных законов «общества»

В отличие от организаций, создаваемых живыми организмами, люди научились создавать фор-

мальные организации с их формальным и иным обособлением от других людей. Внутри таких организаций люди устанавливают должные функции (должные правовые статусы) участников организаций, создают разные институты самоуправления и командного управления деятельностью членов организации. В результате этого в самоуправленческих организациях формируется «членство» и участие членов в самоуправлении, в осуществлении власти над отдельными членами.

Участники самоуправленческих организаций сами придумывают, принимают решения и осуществляют «законы организации». Законы, которые устанавливают члены самоуправленческой организации, определяются их волей и обеспечиваются насилием. Такие законы всегда являются **субъективными законами**.

Изучая последствия принятия и использования субъективных законов любой организации, а также сравнивая действия таких законов в разных организациях, нетрудно выявить общие закономерности и последствия действия субъективных законов, которые не зависят от воли властителей (субъектов).

Оказывается, что при осуществлении одних законов жизнь всех членов организации может неуклонно улучшаться. При действии других законов жизнь большинства членов может ухудшаться, а небольшой части членов – улучшаться за счет эксплуатации большей части других членов организации. Тщательный анализ действия разных законов позволяет выявить такие законы организации, которые могут приводить к неуклонному улучшению жизни и приумножению членов организации, к росту их «организационной культуры». Это соответствует жизненно важным интересам членов самоуправленческих общежителствующих организаций (безлично). Такие законы самоуправленческих организаций **авторы называют «объективными законами организаций людей»**.

Если субъективные законы организаций соответствуют объективным, то организации могут сохраняться и развиваться.

Проблема сохранения и развития самоуправленческих организаций усложняется наличием конкуренции, вражды, борьбы и войны между разными организациями. Это приводит к более сложным требованиям, которым должны удовлетворять объективные законы самоуправленческих организаций.

Все участники самоуправленческих организаций, обладающие правоспособностью и дееспособностью, образуют «общество» в самоуправленческой организации.

В простых жилищно-коммунальных хозяйствах «общество» образуют участники общей коммунальной собственности, которые одновременно являются частными собственниками жилищных хозяйств в простом ЖКХ. Если

такие участники являются недееспособными, то от их имени и в их интересах действуют доверенные лица или опекуны.

Наиболее сложное «общество» образуют народы в своих «народных хозяйствах», основой которых является «народное ЖКХ». Члены народа называются «гражданами». Граждане – люди, являющиеся членами «народа» и участниками общенародной коммунальной собственности независимо от наличия у них частной собственности на жилищное или иное частное хозяйство. Дееспособные и правоспособные граждане образуют «гражданское общество» и участвуют в непосредственном самоуправлении своим народным хозяйством, в формировании органов самоуправления.

«Общество» в простом ЖКХ является более простым, чем «гражданское общество» и создается лишь в соответствии с законами, определенными «гражданским обществом» и его органами власти.

В данном подразделе вводятся представления об основных свойствах и «объективных законах», действующих в простом ЖКХ, которые названы «объективными законами общества в ЖКХ». По существу *речь идет об объективных законах организации людей*, создающих простое ЖКХ.

Закон сохранения собственности в ЖКХ

Законы сохранения являются законами, характеризующими изменение состояния систем. Поэтому, вводя представления о законе сохранения собственности, авторы вынуждены ввести представление об изменении состояния интересующей их системы.

Предположим, что объединение людей, оседло проживающих в общем большом доме или в общем поселении, вначале установили общую собственность на такое имущество и каждый участник обладает равным правом на любую часть общего имущества.

Обозначим сумму всех компонентов содержания общей собственности символом $\Sigma(C_i)_{об}$.

А теперь предположим, что участники общей собственности на общее имущество решили распределить между собой таким образом, что одни части общего имущества обособить в личную ограниченную собственность (в частную собственность), а остальное, неделимое имущество, оставить в общей (коммунальной) собственности. Тем самым участники собственности на общее хозяйство превращают свое хозяйство в «жилищно-коммунальное хозяйство».

Очевидно, что перераспределение прав на имущество не изменяет состав и свойства имущества. Соблюдается «закон сохранения материи» – имущество как предмет собственности остается неизменным.

Условно обозначим объем содержания собственности на единое ЖКХ в виде суммы компонент общей коммунальной собственности и частной собственности:

$$\Sigma(C_i)_{комм} + \Sigma \Sigma(C_j)_к,$$

где $\Sigma(C_i)_{\text{КОММ}}$ – содержание общей коммунальной собственности; $\Sigma\Sigma(C_j)_k$ – содержание частной собственности для каждого из k субъектов – частных собственников.

Поскольку имущественная компонента хозяйства при переходе от общего хозяйства к ЖКХ остается неизменной и поскольку никто из совладельцев хозяйства не должен уменьшать свои возможности использования имущества для удовлетворения личных потребностей за счет собственности, **должен соблюдаться «закон сохранения собственности»:**

$$[\Sigma(C_i)_{\text{КОММ}} + \Sigma\Sigma(C_j)_k] - \Sigma(C_i)_{\text{ОБ}} \geq 0. \quad (5.1)$$

Иными словами: ***«Преобразование (трансформация) собственности при перераспределении прав на одно и то же имущество в процессе и в результате превращения общего хозяйства в жилищно-коммунальное хозяйство не должно приводить к уменьшению собственности и благ, получаемых ее участниками за счет реализации собственности».***

Это соотношение ***не случайно представляет собой неравенство.***

Формирование и определенное раскрепощение частной собственности должно приводить к росту благ, которые могут и должны иметь участники собственности на ЖКХ в результате «создания и раскрепощения частной собственности». Именно это обстоятельство (знак больше) соответствует стремлению людей к увеличению жизненно важных потребностей и является критериальным условием (***«принципом»***) ***социально-экономического прогресса при трансформации собственности*** в процессе создания ЖКХ.

Приведенное выше условие («не меньше») и указанный принцип («больше») должны соблюдаться при создании простых ЖКХ и их объединений, вплоть до построения муниципальных хозяйств и государства как единого общенародного хозяйства.

Виды, специфика и принципы кооперации. Закон господства коммунальной собственности над частной собственностью в ЖКХ

Кооперация (от лат. *cooperatio* – сотрудничество) – объединение людей для организованной и согласованной деятельности по достижению общей цели на основе самоуправления.

В зависимости от назначения общей цели и специфики ее достижения вводят представления о разных видах кооперации:

- жилищной;
- жилищно-коммунальной;
- производственной (промышленной, сельскохозяйственной, иной);
- кредитной;
- потребительской и т.п.

Некоторые виды кооперации возникли 50–40 тыс. лет назад в недрах развивающегося первобытнообщинного строя. Другие виды возникли с развитием ремесленничества, оседлого образа жизни, земледелия, построения государственности. Например, зачатки жилищно-коммунальной кооперации возникли в первых поселениях 8–6 тыс. лет назад, а до уровня выделения права собственности на condominium они доросли лишь в Древнем Риме. Некоторые виды кооперации появились при возникновении и развитии капиталистического рынка.

Например, в начале 19-го века англичанин Роберт Оуэн, развивал и пропагандировал идеи кооперации, на основе которых группа ткачей в Рочдэле (примерно через 40 лет) создала потребительскую кооперацию – «потребительский кооператив». Например, в середине 19-го века по инициативе немца Райфайзена в Германии появилось «(сельское) кредитное товарищество». В 19-м веке появились первые кооперативы и в России.

Хотя истоки кооперации и первые виды организаций, созданных на основе кооперации («первобытные общины»), уходят корнями к периоду 45–50 тыс. лет назад, термин «кооператив» и развитие представлений о кооперации часто связывают с инициативой Оуэна и Райфайзена. Это – условное представление.

Кооперация может и (должна) приводить к приумножению возможностей участников кооперации за счет взаимодействия ее участников.

Чтобы лучше понять специфику и пользу кооперации, используем простейшие модельные представления. Условно введем величину R , называя ее «трудовым потенциалом» (возможным результатом труда какого-то человека). Предположим, что разные люди обладают разным потенциалом R_i .

Если люди объединяются для совместной деятельности, их общий трудовой потенциал обозначим RO .

В результате объединения могут возникать следующие ситуации:

- 1) аддитивность (прибавление) трудовых потенциалов: $RO = \sum R_i$;
- 2) синергизм трудовых потенциалов: $RO = \sum R_i + R_i R_j$;
- 3) антагонизм трудовых потенциалов: $RO = \sum R_i - R_i R_j$.

Кооперация возникла и получила развитие именно потому, что в результате кооперации возникает (должен возникнуть) «усиленный результат», который при объединении людей может многократно превосходить аддитивный (суммарный) результат деятельности того же числа людей, но некооперированных.

Термин «синергия» введен в медицине и широко используется в химии, если причины отклонения от аддитивности в сторону усиления результата непонятны. Если они понятны и поддаются осмысленному регулированию, то говорят о путях и методах повышения эффективности кооперации.

Например, одним из способов повышения эффективности кооперации является дифференциация и специализация труда. Сложный труд разбива-

ется на относительно простые операции, что позволяет повысить производительность труда коллектива.

Например, разные люди обладают разной способностью к разной деятельности (индивидуальной, организующей, управляющей и т.п.). Если использовать людей с учетом их склонностей и способностей, то можно повысить эффективность и качество труда коллектива.

Антагонизм возникает в силу конфликтов, антипатий и иных причин.

Кооперация включает в себя:

- выработку общей объединительной цели;
- создание организации и самоуправления, которые необходимы для достижения общей цели;
- выработку стратегий и принятие стратегических решений, реализация которых может привести к достижению общей цели;
- осуществление командного управления, достаточного для достижения общей цели;
- распределение результатов достижения общей цели для удовлетворения потребностей участников кооперации.

Приведенный комплекс мер и действий, входящих в понятие «кооперация», отражает важное обстоятельство – **высокую роль власти при осуществлении кооперации**. Поэтому результат «синергии» изобразим более точно, чем это дано выше. Для этого условно введем понятие «оператор власти» (Q). Действие этого оператора на взаимодействие участников кооперации ($R_i R_j$) очень существенно влияет на общий результат и тем сильнее, чем больше число участников кооперации:

$$RO = \sum R_i + Q (R_i R_j)$$

Высший принцип («руководящее правило») любой кооперации сводится к условиям:

$$\sum R_i + Q (R_i R_j) \gg \sum R_i ; Q (R_i R_j) \gg \sum R_i . \quad (5.2)$$

Все отраслевые виды кооперации **развиваются внутри народного хозяйства и только при условии, что отраслевая кооперация позволяет улучшать условия жизни, производства и потребления не только участникам данной кооперации, но и всем гражданам, создавшим народное хозяйство**, внутри которого осуществляется любая данная отраслевая кооперация (**условие социального прогресса народа**). Все общественные и иные объединения граждан внутри любого народного хозяйства не должны разрушать это хозяйство и ставить под угрозу его существование (условие безопасности народного хозяйства).

Эту же идеологию можно выразить иначе. Народное (муниципальное, государственное) самоуправление является высшим видом и уровнем

развития кооперации – кооперации всех видов власти и уровней власти на общей территории (на территории народного хозяйства). Все иные виды кооперации в разных сферах деятельности и ее свободы, должны быть подчинены кооперации граждан по осуществлению народного самоуправления.

Поскольку основой любого народного хозяйства является жилищно-коммунальное хозяйство и входящие в его состав простые ЖКХ, постольку безопасность ЖКХ и развитие жилищно-коммунальной кооперации являются **высшим по иерархии условием развития любой другой кооперации**. Этот принцип авторы условно назвали **«высшим (по иерархии) принципом кооперации»**. Он является следствием взаимосвязи разных видов кооперации в народном хозяйстве и следствием двух обстоятельств:

- народ, осуществляющий самоуправление, является единым социальным организмом;
 - народное хозяйство является единым народнохозяйственным комплексом.
- Возвращаясь к «закону сохранения собственности»**, введем одно уточнение, связанное с происхождением («генезисом») «частной собственности».

Коммунальная и частная собственности возникают в ходе превращения общего хозяйства в ЖКХ в результате соглашения между участниками общей собственности. При этом общая собственность является полной собственностью на общее имущество, а коммунальная и частная собственность являются видами собственности, которые выделены из состава общей собственности.

При таком выделении участники коммунальной собственности являются правопреемниками общей («социальной») собственности.

Авторы исходят из аксиомы: «соблюдение закона сохранения собственности и принципа «социально-экономического прогресса» в ЖКХ возможно только при условии, что сохраняется единство и целостность единого имущественного комплекса, а также единство двух видов собственности в ЖКХ: коммунальной и частной собственности. Оба этих вида собственности должны принадлежать единому социальному организму, участники которого, с одной стороны, являются участниками коммунальной собственности, а с другой стороны – частными собственниками».

У этих собственников (разных функционеров) разные назначения:

- участники общей коммунальной собственности осуществляют социальную функцию объединения (кооперации) целей совладельцев ЖКХ;
- частные собственники осуществляют творчество и свободу частной собственности в своих интересах, а также в целях сохранения общего коммунального имущества и собственности на него.

Учитывая все отмеченные обстоятельства, **авторы приходят к выводу**, что отмеченные выше специфики собственности на ЖКХ возможны только при условии, что общая собственность на ЖКХ в целом является полной собственностью, а «частная собственность» является сервитутом. Этот сервитут предоставляется участниками общей собственности владельцам обо-

собленного (частного) имущества при условии, что ответственность за соблюдение условий сервитута частные собственники будут нести перед участниками коммунальной собственности.

Можно сказать иначе: общая коммунальная собственность в простом ЖКХ возникает за счет изъятия из общей собственности сервитута, названного «частной собственностью», при условии, что коммунальный собственник может изымать сервитут у частного собственника, если он создает угрозу существованию и развитию общего коммунального имущества и собственности на него.

Подводя итог этим соображениям, авторы следующим образом определяют **«закон господства коммунальной собственности в ЖКХ»:** «Участники общей коммунальной собственности в простом ЖКХ вправе ограничить частную собственность или изъять эту собственность у лиц, создающих угрозу существованию и развитию общего коммунального имущества или угрозу осуществления частной собственности другими членами жилищной коммуны».

Такое право является условием сохранения социальной собственности в ЖКХ, целостности ЖКХ и прав граждан на жилище.

Напомним, что «правовой закон общества» является «договорным («учредительным») законом». **Этот закон можно связать с условиями (5.2)**, в которых оператор Q характеризует деятельность участников коммуны по осуществлению общей коммунальной собственности при кооперации совладельцев с созданием кооперативного ЖКХ.

Ленинские и иные суждения о кооперации

Представления о кооперации ее иерархии и об особой значимости жилищно-коммунальной кооперации,

а также о роли в ней коммунальной собственности на объекты естественной монополии, которые даны выше, существенно отличаются от тех представлений, которые распространены в политической, юридической и экономической литературе.

Для лучшего понимания значения, сущности и проблем кооперации читателю будет полезно познакомиться с другими представлениями, сравнение которых с авторскими позволит лучше понять сущность кооперации, общность или характер расхождения разных суждений или моделей.

В данном подразделе читателю предоставляется возможность сравнить авторские представления с суждениями других лиц.

Рассмотрим суждения величайшего в истории человечества государственника, организатора, политика и юриста – В.И.Ленина.

Обратимся к статье В.И.Ленина в газете «Правда» от 26 и 27 мая 1923 г. «О кооперации».

Приведем выдержки из этой статьи: В.И.Ленин. Полное собрание сочинений. Т.45, С.369-377 (М.: Изд-во политич. литературы, 1982. – 729 с.).

«У нас, мне кажется, недостаточно обращается внимания на кооперацию. Едва ли все понимают, что теперь, со времени Октябрьской революции и независимо от нэпа (напротив, в этом отношении приходится сказать: именно благодаря нэпу), кооперация получает у нас совершенно исключительное значение....

... раз государственная власть в руках рабочего класса, раз этой государственной власти принадлежат все средства производства, у нас, действительно, задачей осталось только кооперирование населения. При условии максимального кооперирования населения само собой достигает цели тот социализм, который ранее вызывал законные насмешки, улыбку, пренебрежительное отношение к себе со стороны людей, справедливо убежденных в необходимости классовой борьбы, борьбы за политическую власть и т.д.»

Первым цитирование и выскажем авторский комментарий.

Отвлекаясь от идеологии классовой политической борьбы, в которой роль лидера В.И.Лениным отведена «рабочему классу», обратим внимание на казавшуюся близость ленинской идеи к идеологии авторов.

Авторы выделяют в представлении о народном хозяйстве первостепенную роль объектов естественной монополии, являющихся основой общенародной коммунальной собственности. В.И.Ленин идет дальше – в народной собственности должны быть не только OEM, но и «все средства производства». Безусловно, что все OEM входят в состав «всех средств производства». В той части, в которой речь идет об OEM, необходимость установления народной собственности на такие объекты по идеологии В.И.Ленина и по авторской идеологии идентичны.

Существенное различие возникает в распространении В.И.Лениным народной собственности «на все средства производства». Авторы считают, что в первую очередь и главным образом в общенародной собственности должны находиться OEM. В отношении иных средств производства необходимость установления общенародной собственности должна определяться ролью и значимостью отраслей и видов производства. В первую очередь в такой собственности должны находиться «ресурсодобывающие» отрасли производства, производство средств производства, тяжелая, военная, атомная промышленности и ряд других. Полностью национализировать средства производства – ошибка, подавление прогрессивной, хотя и ограниченной, роли частной собственности. Такова позиция авторов.

Другая общность проявляется в следующем. Для осуществления общей собственности на общее имущество граждане должны создать систему самоуправления и быть вовлечены в эту систему. Иными словами они должны создать «кооперацию» и взять власть в такой кооперации в свои руки.

Существенное различие возникает в представлении об иерархии кооперации. Авторы различают «вертикальную кооперацию» – кооперацию в системе осуществления общенародной власти, и «горизонтальную (рыночную)

кооперацию». «Вертикальная кооперация» обеспечивает целостность и единство системы народной власти в государстве. «Горизонтальная кооперация» – способ реализации частной собственности, в том числе на средства производства и потребления. «Вертикальная кооперация» должна главенствовать и обеспечивать регулирование и командное управление «рыночной кооперацией». Только при господстве «властной кооперации», основанной на народной монополии на OEM и на господстве народа в своем многоотраслевом народном хозяйстве, «рыночная кооперация» не приобретает стихийный и опасный для народа и государства характер. В.И. Ленин не разделяет (не дифференцирует) разные виды кооперации и их роли. Авторы считают, что смешивать и объединять общим термином «вертикальную» и «горизонтальную» кооперации нельзя.

Следует отметить, что, вводя политику, названную «НЭПом», В.И. Ленин частично оживил частное производство («горизонтальную кооперацию») при жестком сохранении в руках народной власти «вертикальной кооперации». Необходимость такого оживления (НЭПа) стала «великой догадкой» В.И. Ленина, который был вынужден в этой части (и не только в этой части) отказаться от догматического отношения к наследию великого К. Маркса. Авторам своя позиция кажется более системной и обоснованной, а не построенной на «великих догадках».

Продолжим цитирование.

«В нэпе мы сделали уступку крестьянину как торговцу, принципу частной торговли; именно из этого вытекает (обратно тому, что думают) гигантское значение кооперации...

... власть государства на все крупные средства производства, власть государства в руках пролетариата, союз этого пролетариата со многими миллионами мелких и мельчайших крестьян, обеспечение руководства за этим пролетариатом по отношению к крестьянству и т.д. – разве это не все, что нужно для того, чтобы из кооперации, на одной только кооперации, которую мы прежде третировали, как торговашескую, и которую с известной стороны имели право третировать теперь при нэпе так же, разве это не все необходимое для построения полного социалистического общества? Это еще не построение социалистического общества, но это все необходимое и достаточное для этого построения...

*На кооперацию у нас смотрят пренебрежительно, не понимая того, какое исключительное значение имеет эта кооперация, **во-первых, с принципиальной стороны (собственность на средства производства в руках государства), во-вторых, со стороны перехода к новым порядкам путем более простым, легким и доступным для крестьянина.***

А ведь в этом, опять таки, главное. Одно дело фантазировать насчет всяких рабочих объединений для построения социализма, другое дело научиться практически строить этот социализм так, чтобы всякий мелкий крестьянин мог участвовать в этом построении».

Прервем цитирование.

1. Рассмотрим идеологию (словесную модель), выраженную в первом абзаце и сравним ее с авторской.

Ленин указывает ряд условий кооперации, считая их необходимыми и достаточными для построения социализма.

Авторы считают, что указанные условия являются необходимыми, но не достаточными для построения (и сохранения, развития) социализма.

Модельные условия по Ленину: власть на все крупные средства производства (собственность) – в руках государства (принадлежит государству), а само государство в руках «союза пролетариата с крестьянством» (принадлежит на праве собственности нации).

Эти условия близки к авторской модели, но отличаются от нее.

С позиций авторов в этих условиях заложены следующие принципиальные ошибки.

- Государство является национальным хозяйством и символическим лицом. Все жизненно важное имущество в государстве должно принадлежать на праве собственности не «Государству» (юридическому лицу), а объединению народов (нации) – хозяину и собственнику всего государственного имущества и «Государства» как юридического лица. Если проигнорировать собственность нации и ввести «собственность Государства», то со временем «органы государственной власти» могут оторваться от нации и станут распоряжаться «государственной собственностью» как «своей личной». После смерти И. Сталина, и особенно после прихода к власти М. Горбачева, это привело к стагнации и к гибели «социализма в СССР».
- Главным объектом собственности – «источником власти нации, народов и граждан в Государстве» являются не «крупные средства производства», а объекты естественной монополии, без доступа к которым не смогут использоваться по назначению ни крупные, ни средние, ни мелкие средства производства. «Мелкие средства производства», а при определенных условиях «средние и крупные средства производства» могут находиться в частной собственности, а муниципальные, региональные и национальные OEM («источники власти в стране») всегда при социализме должны находиться только и только в собственности народов и их объединений. Возникновение олигархии и полное разрушение российской государственности с 1992 года как раз и началось с изъятия у народов их «естественной монополии» и захвата OEM в частную собственность.
- Власть граждан и народов в государстве главным образом реализуется через их общую собственность на муниципальные и государственные OEM. Для осуществления общей собственности необходима кооперация ее участников («властная, вертикальная кооперация»). Именно такое условие является необходимым для построения социализма, но оно является недостаточным. Необходимо создание таких органов власти народов и нации, которые обеспечили бы «достаточные условия».

2. Рассмотрим идеологию второго абзаца.

Ленин правильно делает, что разделяет кооперацию, как бы на два вида, но делает это непонятно и неудачно:

- «Кооперация, во-первых, ... *собственность на средства производства*»;
- «Кооперация, во-вторых, со стороны перехода к новым порядкам путем более простым, легким и доступным для крестьянина».

Сравните эти суждения с авторскими: Все виды кооперации по целям и способам их достижения можно условно разделить на два класса:

- кооперация граждан для осуществления общей коммунальной (кооперативной, муниципальной, государственной) собственности на OEM в кооперативном и в народном хозяйстве – кооперация с целью осуществления власти на общей территории в своем хозяйстве («властная, вертикальная кооперация»);
- кооперация граждан (членов народных хозяйств), осуществляемая в рамках свободы личной жизни и свободы частной собственности с целью организации более высокоэффективного производства товаров потребления и их справедливого распределения между участниками кооперации («рыночная, горизонтальная кооперация»);
- граничные и другие условия и свойства «рыночной кооперации» должны определяться и задаваться участниками «властной кооперации». Это необходимо для сохранения целостности и единства народного хозяйства и его основы – ЖКХ. Если в роли участников вертикальной и горизонтальной кооперации участвуют одни и те же физические лица, то в указанной подчиненности нет антагонизма;
- связь обеих подсистем единой кооперации в городах и в селах характеризует связь и единство сельских и городских народов, в составе которых свое место занимают «рабочие» и «крестьяне».

Ленин правильно указал на роль общей (государственной) собственности и на то, что через реализацию этой собственности рабочие и крестьяне принимают участие в управлении государством, в народовластии. Правильно сделал, что отделил кооперацию в системе власти от иных видов кооперации. Тем не менее, различие позиций Ленина и авторов данной работы является очевидным. Читатель может сам сравнить обе позиции и сделать свой вывод.

Продолжим цитирование.

«Какими средствами можно и должно сейчас же начинать развивать этот «кооперативный» принцип так, чтобы всякому и каждому было ясно его социалистическое значение?

Надо поставить кооперацию политически так, чтобы не только кооперация вообще и всегда имела известную льготу, но чтобы эта льгота была чисто имущественной льготой (высота банковского процента и т.п.). Надо ссужать кооперацию такими государственными средствами, которые хотя бы на немного, но превышали те средства, ко-

торые мы ссужаем частным предприятиям, вплоть хотя бы до тяжелой промышленности и т.д.»

Прервем цитирование и выскажем авторский комментарий.

В этой части В.И. Ленин выступает как блестящий политик и экономист в одном лице.

Во-первых, он ориентирует не на насильственное внедрение кооперации (в сельском хозяйстве), а на побудительные механизмы, которые будут понятны и приняты «всяким и каждым».

Во-вторых, он впервые четко и ясно в вопросах государственной политики ставит задачу «создания благоприятного политического и социально-экономического климата», обеспеченного юридическими нормами, для развития сельской кооперации. Причем таким образом, чтобы результаты такой поддержки были бы заранее известны, а следовательно – спланированы.

Авторы полностью согласны с такой (блестящей) идеологией поддержки любой, нужной народам кооперации и, безусловно, – сельскохозяйственной кооперации. Лишь через 30-40 лет подобная идеология в рыночных условиях была широко использована в народном хозяйстве руководством США, а в сельском хозяйстве (в США) подобная идеология была реализована в период с 1985-1996 год и апробирована в ходе «семилетнего государственного планирования» в период с 1996 по 2002 год.

Продолжим цитирование.

«Теперь мы должны сознать и претворить в дело, что в настоящее время тот общественный строй, который мы должны поддерживать сверх обычного, есть строй кооперативный. Но поддерживать его надо в настоящем смысле этого слова, т.е. под поддержкой недостаточно понимать поддержку любого кооперативного оборота, – под этой поддержкой надо понимать поддержку такого кооперативного оборота, в котором действительно участвуют действительные массы населения».

Прервем цитирование и дадим авторский комментарий.

Авторы согласны с мнением, что «социализм» как государственный строй, является высшим уровнем развития кооперации в государстве. Однако называть государственный строй «кооперативным» нельзя, ибо «государство» не является кооперативным хозяйством, не является «кооперативом».

Укажем лишь одно принципиальное отличие между кооперативным и народным хозяйством. В качестве примера кооперативного хозяйства возьмем кооперативное ЖКХ на базе многоквартирного дома или на базе малого поселения, состоящего из индивидуальных жилых домов. В таком ЖКХ участниками кооператива (властителями в кооперативе) являются частные собственники жилищных хозяйств, входящих в состав кооператива. Только собственники таких хозяйств образуют «кооперативную коммуну».

Совершенно иная ситуация характерна для народных хозяйств. Власть в народном хозяйстве осуществляют члены народа – «граждане». Им принадлежит власть в таком хозяйстве потому, что они являются (с рождения)

участниками общей народной (коммунальной) собственности на все ОЕМ в народном хозяйстве. Неважно, владеют или нет такие граждане частной собственностью на жилищное или иное частное хозяйство внутри народного хозяйства. Каждый, кто принимается в состав народа и тем самым становится совладельцем народного имущества, становится «гражданином» (и господином-участником власти) в своем народном хозяйстве.

На качественном уровне идея В.И.Ленина о наличии и неразрывности (генетической) связи между кооперацией и народовластием верна лишь в той части, в какой это относится к «жилищно-коммунальной кооперации».

Продолжим цитирование.

«Теперь мы вправе сказать, что простой рост кооперации для нас тождественен (с указанным выше небольшим исключением) с ростом социализма, и вместе с этим мы вынуждены признать коренную перемену всей точки зрения нашей на социализм... Теперь же центр тяжести меняется до того, что переносится на мирную организационную «культурную» работу».

... Для нас достаточно теперь этой культурной революции для того, чтобы оказаться вполне социалистической страной...»

На этом закончим цитирование указанной ленинской статьи.

Между идеологией В.И.Ленина и авторскими модельными представлениями имеется заметное сходство и существенные отличия, хотя общая цель («улучшение жизни граждан и народов на основе демократии») практически одинакова. Авторы считают, что отождествлять кооперацию с народовластием нельзя, хотя они и связаны «на генетическом уровне».

Приведем другой, частный пример действий советской власти по вопросу о собственности на многоквартирные дома. Такие дома национализировались, и квартиры предоставлялись в бесплатное и бессрочное пользование на основе «ордера на заселение» в помещение. Затраты на техническую эксплуатацию, содержание и ремонт домов и жилья взяло на себя государство. То есть роль «жилищной (домовладельческой) коммуны» взяли на себя органы государственной (и местной) власти, **освободив обладателей квартир от решения проблем собственности в ЖКХ**, оставив им «блага пользования жильем» и затраты на текущий ремонт квартир и ничтожную в структуре доходов оплату части коммунальных ресурсов и услуг.

Бесплатное жилье и содержание домов стало предметом заботы высших органов государственной власти. В качестве примера укажем на Положение «Об управлении домами», принятое Малым СНК 8 августа 1921 года. Речь шла о мерах по созданию и управлению лицами, облеченными властью, которые должны были использовать наемный персонал и обеспечивать содержание домовладений, а также об усилении ответственности руководителей таких служб и их заместителей. Ленин настаивал на привлечении «жильцов» (обладателей прав на квартиры) к действенному и ответственному контролю за деятельностью лиц, отвечающих за содержание домов.