

Продолжим цитирование.

«... 4) паевой взнос – денежные средства, которые вносятся членом кооператива в порядке и в сроки, предусмотренные формой участия члена кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений и размер которых определяется в соответствии с положениями настоящего Федерального закона ...».

Прервем цитирование и прокомментируем это правило.

Законодатель придумал странный правовой термин – «паевой взнос». Почему он назвал какой-то денежный взнос «паевым» – непонятно. Просто так, захотел и назвал?

Любой кооператив может согласно уставу и в рамках закона создавать разные «паевые фонды», участие в которых определенным образом отделено от «права голоса» члена кооператива. Только вклад в какой-то из таких паевых фондов может называться «взносом» в соответствующий «паевой фонд». Просто внесение денег в кооператив на какие-то (разные) цели не является и не может считаться «вкладом (взносом) в паевой фонд».

Каждый паевой фонд и основные положения о таком фонде должны входить в текст Устава кооператива. Нельзя допускать взимание кооперативом денежных средств без участия членов в таком фонде. Здесь возникает группа сложных проблем, связанных с бесправием «временных членов» кооператива. Приведенное выше правило направлено на возникновение афер с использованием понятия «паевой взнос».

Продолжим цитирование.

«... 8) паенакопление – часть паевого взноса, внесенного членом кооператива на определенную дату;

9) паевой фонд кооператива – сумма паенакоплений членов кооператива; ...»

Прервем цитирование и дадим авторский комментарий.

Во-первых, «паенакопление» – вид деятельности по увеличению размера паевого фонда, а не часть «паевого взноса». Законодатель перепутал понятия «паевой фонд» и, вероятно, «депозитный вклад» в банке. Перепутал процесс и результат образования «депозитного вклада» лица, открывшего счет в каком-то банке. Величина средств на лицевом счете вкладчика (в банке) и участие члена кооператива в формировании паевого фонда кооператива – разные понятия «из разных опер».

Во-вторых, если речь идет о паевом фонде, то необходимо вводить понятия «должный (плановый) вклад в паевой фонд» и фактический («реальный») вклад в паевой фонд. Этим паевые фонды отличаются от «накопительных счетов». Участие в «паевом фонде» – обязанность пайщика такого «фонда». В противном случае он исключается из числа членов конкретного паевого фонда, а если речь идет о главном паевом фонде, то исключается из членов кооператива.

Совсем иная ситуация характерна для «накопительных счетов» в банках. Внесение взноса на такой счет – дело добровольное, не обязательное.

В-третьих, объединим оба приведенных правила и посмотрим, что получится: «паевой фонд кооператива – сумма частей паевых взносов членов кооператива на какую-то дату».

Это – ошибка. Пaeвой фонд – имущественный капитал, находящийся в собственности кооператива и предназначенный для решения той задачи, ради достижения которой он создан, и должным образом определен в Уставе кооператива. То, что величина паевого фонда может меняться в процессе деятельности кооператива – тривиальный факт. Не это факт (изменение величины фонда) определяет понятие «паевой фонд».

Завершим цитирование.

В целом по данному Закону можно высказать следующее «экспертное заключение».

Благой замысел российского Законодателя расширить кредитный рынок в интересах граждан, желающих улучшить жилищные условия, понятен и оправдан.

Но придуманная им новая организационно-правовая форма юридического лица никакого отношения к «жилищным кооперативам» не имеет. Не решается главная задача – предоставление малоимущим гражданам большей возможности приобретения в рассрочку жилья в кооперативном, а не в любом, многоквартирном доме, где создан «жилищный кооператив». Только в этом случае наименование нового юридического лица и его деятельность были бы оправданы.

По существу «жилищный накопительный кооператив» создан в качестве вредной (для граждан, общества и государства) альтернативы жилищно-строительным кооперативам. Это – ошибочный подход. Проще и полезнее для граждан было бы развитие прав ЖСК и государственная поддержка ЖСК. ЖСК способны лучшим образом решать проблему долгосрочного приобретения жилья в рассрочку без девальвации и дискредитации кооперативной формы собственности на жилище и без ненужных гражданам искусственно созданных рисков.

В том виде, в каком написан указанный Закон, он представляет собой очередную атаку на существование и развитие в России кооперативной формы собственности на жилище. Поэтому авторы вынуждены рассматривать этот Закон как грубую ошибку российского Законодателя.

6.2. Частные примеры ошибок, характеризующих разрушение ЖКХ на базе многоквартирного дома

**Пример разрушения
кооперативного ЖКХ**

Для иллюстрации конкретных последствий действия ЖК РФ приведем конкретные меры и действия

конкретных лиц по ликвидации конкретного жилищного кооператива, пайщиком которого является первый автор.

Пример 1. Члены ЖСК «Весна...» в г.Казани обнаружили на стенах перед входом в подъезд следующее объявление:

«30 августа в 18 ч. 30 мин. состоится собрание собственников квартир дома №27 на площадке 2-го этажа.

Повестка дня:

1. Ликвидация ЖСК «Весна...» в связи с полной выплатой пая в 1992 году и приобретением квартир в собственность.

(Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188 ст. 129. Право собственности на жилое помещение в МКД члена ЖК. П. 1. Член ЖК приобретает право собственности на жилое помещение в МКД в случае выплаты пая в полном объеме. П. 2. На отношения собственности в МКД в ЖК при условии полностью выплаченного пая вносится хотя бы одним членом ЖК распространяется действие главы 6 настоящего Кодекса).

2. Подтверждение решения собрания от 10.05.2005 г. (протокол №45 и заочного голосования о выборе непосредственного управления домом (опросный лист от марта 2007 г.)

(Жилищный Кодекс раздел 8, ст. 161, п. 2). Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья;

3) жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, если пай не выплачен;

4) управление управляющей организацией.

3. Создание и выборы ликвидационной комиссии.

4. Создание и выборы членов учредительного комитета (инициативной группы) для перехода к выбранной форме (способа) управления домом;

5. Создание и выборы управляющего органа дома (Совета дома) в случае непосредственного способа управления домом.

6. Выборы доверенного лица в случае выбора непосредственного способа управления домом.

7. Разное.

Правление и ревизионная комиссия дома 27.08.07.»

Вывешенное объявление отражает комплекс мер и действий, которые хочет осуществить председатель ЖСК.

Используя развитые авторами представления, кратко проанализируем законность действий и латентные цели председателя ЖСК и других членов кооператива, которые его поддерживают. Анализ проведем в форме «вопрос-ответ».

Вопрос 1. Является ли ликвидация ЖСК необходимостью, предписанной законом?

Нет, не является. Председатель ЖСК после текста первого пункта объявления приводит в скобках выдержку из Жилищного кодекса, призванную создать иллюзию о необходимости ликвидации ЖСК. На самом деле в статье 129 часть 2 ЖК РФ заложено правило, которое требует внесения изменений в текст устава ЖСК о введении механизма долевой собственности. Закон не требует ликвидации ЖСК. Кроме этого, ЖСК может быть преобразован в потребительский кооператив с сохранением кооперативной формы собственности.

Вопрос 2. Законной или незаконной является операция, задуманная председателем ЖСК?

Она является незаконной по следующим причинам.

В кооперативе его члены не обладают долей в общей собственности, как определено в статье 36 ЖК РФ и как требуется в статье 129 ЖК РФ. То есть члены кооператива не обладают теми правами, которыми должны обладать «члены собрания собственников помещений» согласно нормам ЖК РФ. Для того чтобы превратить «пайщиков кооператива» в лиц, которые будут вправе проводить «общее собрание собственников помещений», кооператив перед самоликвидацией должен наделить пайщиков соответствующими правами. Лишь после этого, превратившись (в ущерб своим правам) из членов кооператива в «собственников помещений, обладающих долевой собственностью», эти люди смогут проводить «общее собрание собственников помещений».

Для этого необходимо провести следующий комплекс мер и действий.

1. Привести права собственности кооператива на condominium в соответствии с законом:
 - оформить право собственности на земельный участок и получить свидетельство о таком праве;
 - провести инвентаризацию всей общей недвижимости, принадлежащей кооперативу и получить свидетельство о праве собственности на него;
 - провести инвентаризацию движимого имущества, иных активов и пассивов для будущего распределения их между членами кооператива.
2. Предложить желающим членам кооператива подать заявление в Правление ЖСК на выделение из собственности ЖСК доли в общем имуществе. (Собственность может быть создана только на основе добровольности, а не насильно. Если кто-то не захочет выделения доли, то необходимо выработать проект решения на этот случай).
3. Принять решение кооператива о выделении долей и оформлении (регистрации) долевых прав каждого собственника с указанием величины его доли.
4. После ликвидации кооператива и приобретения бывшими членами кооператива прав на долевую собственность они имеют право проводить собрание и «выбирать способ управления».

Без предварительного решения указанных задач собрание собственников жилья носит авантюрный (мошеннический, преступный) характер.

Они не обладают правами, необходимыми для принятия законного решения, на условиях, установленных в ЖК РФ.

Вопрос 3. Надо ли ликвидировать ЖСК, что потеряют члены ЖСК в случае его самоликвидации и какие для них возникнут угрозы?

Нет, не надо. Будучи членами ЖСК, члены кооператива, по существу, владели земельным участком, стенами в доме и другим общим имуществом, называемым «кондоминиумом». Право собственности на все это имущество принадлежало кооперативу, а право собственности на квартиры в доме – членам кооператива. В случае самоликвидации кооператива собственность на общее имущество – «исчезает» (законно «воруется»?). С позиций затрат на строительство это общее имущество составляет примерно 85% от цены всего дома со всеми квартирами. У каждого члена кооператива цена его строительной недвижимости уменьшается на 85%. Кроме этого, у членов кооператива изымается право собственности на землю.

Какой-нибудь «ординарный юрист» может возразить авторам – это, мол, не так, поскольку при правильной самоликвидации кооператива каждый бывший член кооператива станет участником долевой собственности на общее имущество. Такая отговорка рассчитана на обман граждан. Дело в том, что «долевая собственность» – условное понятие, а не собственность. Участники такой собственности (при числе участников более 4-5) не смогут принимать общее решение путем единогласия, и поэтому не смогут осуществлять все вместе общую собственность. Кооператив как раз потому и нужен собственникам жилья, что он (как ЮЛ) мог по их воле осуществлять общую собственность. Никакие авантюрные «собрания собственников жилья» и никакие ТСЖ не являются собственниками общего имущества, и поэтому собственники жилья оказываются, фактически, без собственности на общее имущество.

Это – часть беды, которая ждет бывших собственников жилья. Другая беда ждет их, поскольку органы власти требуют от собственников жилья нанять «управляющую компанию». Эта «компания» начнет диктовать собственникам жилья свои «тарифы», которые будут в 2-5 раз и выше «коммунальных платежей», которые взимал бы кооператив. Главная беда придет позже, когда «управляющая компания» начнет беспредельно повышать величину тарифов и за неуплату «коммунальных платежей», используя суды и силовые органы власти, начнет выгонять собственников жилья на улицу, превращая их в бомжей. Это – реальная и «плановая» угроза, скрытая за правилами ЖК РФ.

Вопрос 4. Может ли член кооператива защитить свои права на жилище и законно наказать тех лиц, которые, преследуя корыстные интересы, хотят ликвидировать кооператив?

Да, может. Например, вернитесь к ответу на вопрос 2. Как правило, руководитель кооператива плохо понимает, что делает и нарушит те условия, которые указаны в ответе на вопрос 2.

Любой член кооператива может обратиться в суд с гражданским иском на тех лиц, которые провели самоликвидацию кооператива.

Гражданский иск следует разделить на ряд исков.

1. **Иск 1.** Признать факт, что при ликвидации кооператива его членам не была установлена доля в общем имуществе и не передано каждому члену кооператива это общее имущество, включая земельный участок с землеустроительным делом, по акту. Добиться решения суда о необходимости соблюдения норм статьи 36 ЖК РФ и передачи собственнику жилья общего имущества и определения доли в праве на такое имущество.
2. **Иск 2.** Определить решением суда рыночную цену имущества (земельного участка и общего имущества в доме), изъятого у члена кооператива и обязанность компенсации нанесенного члену кооператива ущерба с момента ликвидации кооператива. (Как установить сумму такого ущерба рассматривать здесь не будем). Определить решением суда условия возмещения нанесенного гражданину ущерба и упущенной выгоды, которую должны на консолидированной основе возместить лица, виновные в незаконной форме ликвидации кооператива.
3. **Иск 3.** Обратиться в суд с требованием признания незаконности порядка и условий ликвидации кооператива. Незаконности решения о создании ТСЖ, если вместо кооператива создан ТСЖ, поскольку никто из членов собрания не обладал правами, предусмотренными ЖК РФ и не обладал «голом», необходимым для участия в собрании и т.д.

При грамотной организации борьбы за сохранение конституционного права на жилище, член кооператива сможет безбедно жить значительный период времени за счет возмещения нанесенного ему ущерба.

Пример 2. Частное развитие Примера 1.

В ЖСК по ул. А. Кутуя (г. Казань) (пятиэтажный кооперативный дом) председатель ЖСК в сговоре с группой лиц, а также при поддержке конкретных работников органов власти, без согласия всех членов кооператива сумел «преобразовать» ЖСК в ТСЖ и зарегистрировать новое ЮЛ. После этого он собрал собрание и обратился к нему с просьбой дать согласие на реконструкцию дома с целью надстройки шестого этажа. Для того чтобы побудить собственников квартир «дать согласие», он пообещал «бесплатно» установить в каждой квартире вместо газовой колонки индивидуальный котел. Экономическая причина простая. Организаторы желаемого решения, надстраивая этаж, построили и продали бы квартиры, получив личную выгоду, а для получения такой возможности попытались соблазнить собственников жилья подачкой в виде индивидуального котла.

Пример «тарифной политики», направленной на столкновение интересов собственников разных квартир в общем доме

Особую группу мер и действий, направленных на разобщение собственников жилья, образуют «социально-экономические меры и действия». Они осуществляются

налоговой, тарифной политикой или «политикой социальной поддержки» малоимущих граждан.

В качестве примера рассмотрим «элементы тарифной политики».

Во-первых, тарифы устанавливают разные субъекты, в том числе такие, которые не имеют права их вводить или вводят неправовым образом.

Например, тарифы по содержанию и технической эксплуатации многоквартирных домов устанавливает исполком городского совета. Напомним, что плату за пользование имуществом должен устанавливать не какой-то «посторонний дядя», а собственник этого имущества.

Например, если соблюдать нормы статьи 36 ЖК РФ и право собственности, то устанавливать и взыскивать тарифы за «коммунальные услуги внутри дома» должен только коллективный собственник общего имущества в домовладении, а не исполком городского совета.

Например, устанавливать «тариф» за перепродажу водного ресурса собственникам и пользователям жилья должен только собственник домовладческой системы водоснабжения, а не частный или муниципальный «Водоканал» на основе «разрешения» или «постановления» местного либо регионального органа исполнительной власти.

Тем не менее, разные лица, не правомочные с позиций объективного права, устанавливают и взыскивают «тарифы за коммунальные услуги».

Стремление органов региональной и местной власти ограничить стремление тех, кто захватил коммунальные OEM в свою собственность или «в управление», похвально, но осуществляется с нарушением законодательства о собственности, крайне неумело и носит временный характер. Никто не отвечает за «обоснованность начисления и взыскания с граждан тарифов». В стране провоцируется беззаконие и произвол «законными или подзаконными решениями» органов формальной народной власти.

Во-вторых, тарифы в бездоговорном порядке или на основе «ничтожных договоров» взимаются с граждан «управляющими организациями» волевым порядком и в интересах множества других лиц, желающих обобщить собственников жилья и других «потребителей коммунальных услуг».

Собранные таким образом целевые средства становятся «частной собственностью» этих компаний и могут безответственно расходоваться любым нецелевым образом с любым характером распределения средств, взысканных с граждан. Никто не надзирает за законностью деятельности таких «сборщиков подати» и за «целевой, общественно полезный характер использования собранной подати».

В-третьих, несправедливость «тарифной политики» задает и регламентирует Правительство России. Оно делает это так, что даже руководителям «управляющих компаний» становится «морально неудобно» за постановление Правительства России.

Например, такое «моральное стеснение» проявил публично один из руководителей «управляющих организаций» в г.Казани в своем интервью жур-

налисту газеты «Восточный экспресс» (№7 от 14.02.2008 г. – С.5.), опубликованном под заголовком «Подъезды – на очереди».

Речь идет о Постановлении Правительства России №307. Рассмотрение характера именно этого нормативного акта является предметом данного подзадела.

Речь идет о директивном распределении «бремени тарифа» между собственниками разных квартир в многоквартирном доме.

Поясним суть этого «директивного распределения».

«Тариф» за пользование водой собственники (и пользователи) квартир платят согласно показанию квартирного счетчика или согласно «нормативу» суточного потребления каждым официально проживающим в квартире человеком, исходя из учета диаметра трубы.

Однако между суточным потреблением воды жителями квартир и суточным потреблением воды в доме по разным причинам возникает «разница». Она определяется следующим образом.

Если на входе в дом установлен счетчик, то по его показаниям определяется «общее потребление воды домом». Если такого счетчика нет, то «общее потребление» рассчитывается «по нормативу» с учетом диаметра трубы и числа проживающих в доме.

Между общим количеством воды, «потребляемым домом», и между суммарным количеством воды, «потребляемым квартирами», возникает «расчетная разница». Об этой разнице и идет речь.

Разница может возникать по разным причинам. Например, число реально проживающих может быть больше числа «прописанных». Например, часть воды может отбираться через краны, которые находятся вне квартир, и использоваться для влажной уборки территории и дома (общего имущества, которое не находится в собственности владельцев квартир). Некоторые жильцы могут не экономить воду. Перерасход воды может происходить из-за аварии системы водоснабжения и т.п.

Указанным Постановлением Правительства России установлено, что «за перерасход воды в доме» должны платить те собственники квартир, у которых установлены счетчики и сверх показаний их счетчиков.

Вдумайтесь в характер такого «правила». За придуманный (и фактический) «перерасход воды» должны платить те граждане, которые экономят потребление воды и платят по показаниям счетчика (прибора учета потребления воды)!

Даже для руководителей «управляющих организаций» характер несправедливости такой «правительственной меры» является очевидным. Это и выразил в указанной статье один из руководителей «управляющих организаций» г.Казани, «стесняясь за действия Правительства России».

По поводу этого Постановления отметим следующее.

Первое. Такое Постановление Правительства России является примером «властного произвола», действий по принципу – «что хочу, то и делаю».

Ни о каком «праве» граждан при таком произволе органа «народной власти» речи не идет.

Второе. Такое распределение «общего бремени» делит собственников жилья на «законопослушных» и «незаконопослушных», на экономных и неэкономных потребителей. Политэкономический «тарифный удар» наносится по «законопослушным» гражданам. Искусственно провоцируется социальная напряженность между гражданами – собственниками жилья, страдающими от несправедливого распределения «общего бремени».

Третье. Поскольку собственники жилья ни фактически, ни юридически не являются собственниками общего имущества, они, в принципе, не должны оплачивать потребление воды за пределами квартиры.

Возникает естественный вопрос – для чего вводится произвол в деле установления, взыскания и распределения тарифного бремени?

Первый автор полагает, что это делается не только с целью искусственного обременения собственников жилья для последующего изъятия у них прав на жилье, но и для того чтобы разрушить социальное единство совладельцев ЖКХ (и общества), для натравливания одних граждан на других (для развязывания вражды и «холодной» войны между гражданами).

**Пример стимулирования
социальной разобщенности
собственников жилья
в общем многоквартирном доме**

В разумно и справедливо организованном ЖКХ его совладельцев объединяет осуществление общей коммунальной собственности на ОЕМ и другое

общее и жизненно важное имущество в домовладении.

Изъятие у граждан права общей собственности на такое имущество и блокирование реализации такого права приводит к разрушению материально-правового единства участников ЖКХ. Такими способами, предусмотренными российским законодательством, являются создание ТСЖ и организация «общего собрания собственников помещений».

Граждан, которые увидят возможность личного обогащения за счет использования таких методов и паразитирования за счет других собственников жилья, в любом доме будет немало. Их численности и принадлежащего им «числа голосов» будет, как правило, недостаточно для «выбора способа управления многоквартирным домом».

При этом необходимо помнить, что «инициативные собственники жилья» юридически и фактически не являются участниками долевой собственности на общее имущество в домовладении. Поэтому только «нахальные и аморальные, но энергичные и инициативные, граждане», не обладая «правом голоса», возьмутся за создание ТСЖ и проведение «общих собраний». Такой «морально-этический фактор» в обществе, в котором сохраняются элементы «социалистической морали», созданной в СССР, существенно снижает численность «инициаторов выбора способа управления домом».

В таких условиях органам власти, стимулирующим создание ТСЖ или иной выбор «способа управления многоквартирным домом», приходится решать задачи не только поддержки «инициаторов», но и «давления» на остальную массу собственников квартир.

Одним из таких способов «давления» является целевое «материальное стимулирование». Для «стимулирования» используется специально созданный фонд ЖКХ, средства которого направляются (выдаются обещания о таком «направлении») на ремонт зданий и внутридомовых коммуникаций. Для того чтобы получить государственную «бюджетную поддержку», собственники жилья должны создать ТСЖ или выбрать «управляющую организацию». В этом случае на ремонт их дома будут выделены бюджетные средства. Такое условие стало широко использоваться в 2007-2008 годах. В разных регионах это условие характеризуется некоторым «своеобразием», которое здесь не рассматривается.

Первый автор считает, что такой способ воздействия направлен, с одной стороны, на поддержку авантюристов, берущихся за выбор способа управления домом и не обладающих для этого «правом голоса», а с другой стороны – на подавление сопротивления такому авантюризму.

Социально-экономические и организационно-управленческие методы дополняют и усиливают организационно-правовые и юридические ошибки Законодателя и Правительства России.

6.3. Характеристика ошибочного государственного регулирования «долевого строительства многоквартирных домов»

Органы государственной власти России допустили грубейшие ошибки в государственном регулировании жилищного строительства многоквартирных домов. Такого «опыта» не было и нет в мировой практике.

По существу та же идеология, которая заложена в разрушение действующих систем ЖКХ, использована для регулирования строительства жилья. То есть, тот стратег, который разрабатывал законодательство России в этой области, был тем же стратегом, который с 1991 года разрабатывал развал ЖКХ в действующих многоквартирных домах.

Интересующая авторов политика определена Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», принятого 30 декабря 2004 года (№214-ФЗ).

Раскроем идеологию этого закона.

Для этого обратимся к начальным статьям закона и начнем с рассмотрения сущности понятий, которые «насильно внедрены» в практику правоотношений россиян волей Законодателя с опорой на силовые структуры власти.

Приведем выдержки из этого закона и прокомментируем их.

«Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

«...1. застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство (п. 1 в ред. Федерального закона от 18.07.2006 № 111-ФЗ); ...».

Первым цитирование закона и **раскроем сущность грубой ошибки российского Законодателя**, вводящего волевым решением свое понятие «Застройщик».

С объективных позиций независимо от воли государственного диктатора «Застройщиком» является физическое или юридическое лицо, **которое строит дом для себя, «для собственного потребления».**

Очевидно, что строить он должен за счет собственных или заемных средств. Очевидно, что строить он должен на своей, а не на чужой, земле.

Необходимость наличия у Застройщика прав на землю, которую он использует для строительства, является обязательным условием соблюдения законности строительства. Не сущностью понятия «Застройщик», а условием законности застройки земельного участка. Сущность остается неизменной – объект строится застройщиком для себя и за свой счет.

Законодатель «перепутал» одно из условий законности застройки с сущностью понятия «застройщик». «Застройщиком» он назвал субъекта, владеющего правом на землю («землевладельца»).

Авторы данной работы считают, что нельзя отождествлять функциональные понятия «землевладелец» и «застройщик».

К чему может привести такая ошибка и какие проблемы она может породить?

Государственные и муниципальные руководители могут искусственно создать систему «земельных спекулянтов». С одной стороны, они могут создать трудности в приобретении прав на государственную и муниципальную землю для лиц, желающих стать «застройщиками», а с другой – создать льготные условия для лиц, желающих приобретать и перепродавать права на землю реальным застройщикам. В этом случае возникает система «посредников» между застройщиками и органами власти, распоряжающимися правами на землю.

Особенно острой такая «проблема посредничества» становится для граждан, которые хотят построить не дом, а квартиру. Органы власти могут способствовать объединению будущих собственников квартир в организационно-

«застройщика», а могут создавать препоны для создания таких лиц, в том числе жилищных кооперативов.

Следует обратить внимание на фразу: **«привлекающее денежные средства участников долевого строительства»**.

Рассмотрим типичную российскую ситуацию:

- «застройщиком» является субъект, который не собирается строить дом для себя за свой счет и не является будущим собственником квартиры в построенном доме. Это означает, что такой субъект **не является** ни «застройщиком», ни «участником долевого строительства»;
- тем не менее, этому субъекту, которому присвоено имя «Застройщик», законом предоставлено право «привлекать денежные средства» лиц, которые являются долевыми застройщиками (участниками долевого строительства). Термин «привлекать денежные средства» является бытовым жаргоном, а не юридическим или правовым термином. Если «привлечение» происходит на условиях займа, то лиц, дающих деньги, следует называть займодавцами или кредиторами. Они не будут являться участниками долевого строительства или «членами простого товарищества».

Анализ российского опыта позволяет сделать однозначный вывод, введенное Законодателем понятие «застройщик» направлено на удорожание жилищного строительства, создание множества неоправданных рисков для граждан-застройщиков и на подавление нужных гражданам ЖКХ (на базе многоквартирных домов).

Продолжим цитирование закона.

«... 2. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 № 111-ФЗ) ...».

Прервем цитирование и дадим авторский комментарий к приведенному правилу.

Во-первых. Конечным результатом строительства многоквартирного дома является создание жилищно-коммунального хозяйства. В этом случае «объектом строительства» является не помещение в доме (жилое или нежилое), а единый имущественный комплекс, в котором основная часть должна представлять собой общее имущество, а остальная часть – «помещения» в доме. Помещения подлежат «передаче» собственнику помещения, а общее имущество должно подлежать передаче не «участнику долевой собственности», а коллективу совладельцев общего имущества и только такому коллективу как единому социальному организму («единому собственнику»). Отдельному участнику общее имущество «передаваться» не должно, ибо он – не собственник этого имущества.

Из этого правила следует, что общее имущество не «приобретет» своего собственника и остается бесхозным (без собственника?).

Во-вторых. Обратим внимание на фразу: *«строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства»*.

Здесь не случайно говорится об одном субъекте – «участнике долевого строительства». Конечно, его средства являются частью средств, собираемых «ложным Застройщиком» со всех участников долевого строительства. Нельзя говорить, что дом строится за счет «также средств» долевого участников. Дом строится только и только за счет средств долевого участников.

Что скрыто за этим правилом и в более явной форме выражено в других статьях закона?

Дело в том, что «ложный Застройщик» не тратит собственные средства на строительство **своего** многоквартирного дома. Он обещает «дольщикам» за их счет и в их интересах построить для них дом и квартиры в нем. В лучшем случае его можно было бы назвать «Агентом» и «Землевладельцем» в одном лице.

Но, российский Законодатель решил назвать его «Застройщиком». Это означает, что «привлекая» деньги реальных застройщиков, этот «ложный Застройщик» строит за их счет дом, **который становится объектом его собственности. Дом станет находиться в собственности «ложного Застройщика»!** Так постановил российский Законодатель.

После того, как дом построен и стал собственностью «ложного Застройщика», Законодатель обязует его «передать» помещение «дольщику». Как передать – неясно:

- уступить в счет покрытия займа (кредитного долга) – нельзя, поскольку договор называется не договором займа (кредита), а договором «долевого участия в строительстве»;
- продать – нельзя;
- подарить – можно, но такой способ «передачи» законом не предусмотрен.

Если права собственности на дом, незавершенный и завершенный строительством, и градостроительная документация находятся в собственности одного субъекта, названного «Застройщиком», и у него же находятся права на землю, то лиц, дающих ему деньги на строительство, нельзя называть «участниками долевого строительства». Они – «даватели денег» («дойные коровы»), а не участники строительства, не совладельцы объекта строительства.

Продолжим цитирование закона.

«Статья 3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости

1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома ...

2. *Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям настоящего Федерального закона застройщики на основании договора долевого участия в строительстве ...*
3. *В случае привлечения денежных средств гражданина для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, лицом, не имеющим на это право... гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, а также уплаты... процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещение сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков ...».*

«Статья 4. Договор участия в долевом строительстве

1. По договору участия в долевом строительстве (далее – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости ...».

«Статья 5. Цена договора

2. В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства ...».

Закончим цитирование закона и **поясним его идеологию**, используя постановку специальных вопросов и ответов на них.

Вопрос 1. Почему Законодатель присвоил имя «Застройщик» лицу, которое не является застройщиком и отобрал это имя у тех, кто должен именоваться «Застройщиком»?

Ответ. Главная причина – не допустить предварительной организации граждан и создания ими ЖСК, который станет собственником кондоминиума и обеспечит существование простого ЖКХ. Без создания ЖСК и после ухода «придуманного застройщика» со строительной площадки все общее имущество в домовладении окажется «бесхозным» и «должно быть» передано «собственниками помещений» паразитирующим «управляющим компаниям», которые будут наживаться за счет собственников жилья, и выбрасывать их из жилья.

В результате превращения общего имущества в доме в «бесхозное имущество» **решается главная политическая задача** такого «строительства» – ликвидация прав граждан на жилище и ликвидация неприкосновенности жилища (аннулирование норм статей 40, 25, 35, 17, 18 и 8 Конституции РФ). Вместо собственности на жилище у «дольщиков» появится право собственности на помещения без права собственности на стены и перекрытия («жилье вне жилища и без жилища»).

Наряду с этой задачей решается группа «экономических задач».

Первая экономическая задача – обеспечение удорожания жилищного строительства для «дольщиков».

Она решается с помощью следующих приемов.

- Вводится посредник, приобретающий и перепродающий право землю. Чем длиннее цепь таких посредников и чем более коррумпированной является ее связь с руководителями местной или (и) федеральной власти, тем дороже обходится строительство, в цену которого входит «цена такого права».
- Путем конкурсной и иной продажи права на землю разным посредникам вводится механизм «авансовой оплаты земельной ренты». Он оказывается особенно обременительным для лиц, обладающих скромными доходами.
- Придуманный застройщик не должен и не способен осуществлять функцию Заказчика по целевому использованию средств Дольщиков, направляемых на строительство дома. Его задача больше взять с дольщиков, меньше потратить на строительство дома, получив большую выгоду. Он не способен заменить ЖСК в качестве Заказчика. По этой причине удорожание строительства (из опыта) может происходить на 50-200% и более.
- Придуманный Застройщик, вступая в коррупционные отношения с местными руководителями власти умудряется включать в «себестоимость строительства дома» за счет средств дольщиков строительство квартир для властных лиц или в их интересах. Такой вид побора достигает 10-20% от площади построенного жилья, приводя, как правило, к удорожанию строительства на 20-40% и более.
- Отсутствие консолидированного инвестора, роль которого должен выполнять ЖСК, придуманный застройщик вынужден собирать средства с дольщиков разрозненно. Это приводит к возникновению «механизма искусственного кредитования» из-за «компенсации задержек и неравномерностей оплаты строительства». Такая причина приводит к удорожанию строительства на 10-20% и более.
- Изъятие у дольщиков права принципала и присвоение права собственности на дом, строящийся за счет средств дольщиков, придуманному Застройщику позволяет нецелевым образом использовать средства дольщиков и перепродавать их права новым лицам.
- Присвоение Законодателем права собственности (на строящийся дом) придуманному им застройщику позволяет Законодателю в дальнейшем ввести налоговое и иное дополнительное обременение уступки этим зас-

тройщиком прав собственности на жилье дольщикам. Этот путь может привести к удорожанию стоимости строительства на 25-30% и более.

- Особое место в системе искусственно созданного удорожания строительства занимает противоправное «залоговое обеспечение». Остановимся на нем подробнее.

Рассмотрим подробнее некоторые из механизмов удорожания жилищного строительства и создания правового произвола. Приведем выдержки из трех статей Закона и кратко прокомментируем их назначение.

«Статья 9. Расторжение договора (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 №111-ФЗ)

... 2. Застройщик в случае расторжения договора ... в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации...».

Из приведенного правила следует, что дольщик не является участником и совладельцем строящегося дома. Он является «займодавцем», за счет которого строится дом и создается домовладение.

Согласно этому правилу дольщик может по своей инициативе расторгнуть договор и потребовать возврата уплаченных денег вместе с процентами за их использование. Например, при ставке рефинансирования, равной 16%, застройщик обязан уплатить дольщику за год примерно 38% за пользование кредитом.

Строительная организация, названная «Застройщиком» приравнена к фантастически доходному сберегательному банку. Таких банков, которые начисляют 38% на депозитный вклад, и обеспечивают гарантии такой выплаты собственностью на недвижимость, в мире не существует.

За счет кого должен выплачивать такой процент застройщик?

Ответ очевиден – за счет увеличения платежей других дольщиков, ибо строит застройщик дом не для себя и не за свой счет.

Что произойдет, если значительная часть дольщиков использует застройщика в роли сберегательного банка и потребует назад свои деньги с процентами?

Ответ очевиден – застройщик станет банкротом и имущество, созданное за счет лиц, которые не успели потребовать назад свои денежные средства, станет объектом распродажи. «Не успевшие» дольщики тоже окажутся «банкротами», потерявшими свои сбережения, вложенные в строительство дома.

Это – хорошо продуманный механизм удорожания строительства, связанный с механизмом «банкротства» дольщиков.

Теперь обратимся к другой статье этого же Закона.

«Статья 6. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства»

... 2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 № 111-ФЗ)».

Из приведенного правила следует, что дольщик может взыскивать с застройщика не 38, а примерно 76% за год использования средств дольщика.

Поскольку строительство многоквартирного дома осуществляется застройщиком с целью получения дохода и прибыли за счет дольщиков, то очевидно, что бремя удорожания строительства из-за возврата дольщикам уплаченных средств вместе с процентами бумерангом возвращается в адрес дольщиков, которые «не успели» потребовать возврата своих средств.

При таких размерах «выплат» те дольщики, которые не успели во время потребовать возврата своих средств и уплаты процентов, окажутся «в проигрыше». Создан соревновательный механизм, кто быстрее вернет деньги, отданные застройщику, а застройщик должен резко повысить цену строительства с учетом указанных угроз.

Эта «экономическая операция» тщательно продумана и позволяет создать новое и дорогостоящее криминальное пространство с вовлечением в него бюджетных средств государства, либо подавить жилищно-строительную деятельность.

Теперь обратимся к «залоговому шедевр» российского Законодателя.

«Статья 13. Обеспечение исполнения обязательств по договору Залогом. (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 № 111-ФЗ)

1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодержателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости».

Кратко охарактеризуем это правило, учитывая, что в главе 1 данной монографии уже рассматривались особенности невиданной в истории «русской модели» ипотеки.

Подписывая договор о долевом участии в строительстве дома, «Дольщик» несет его в Государственную регистрационную палату, которая регистрирует «наличие залога (прав на будущую квартиру)».

Никакого договора о таком залоге нет. Никто не знает условия такого конкретного договора. Ни дольщик, ни застройщик такой договор не подписывали. Объекта прав (построенной недвижимости) нет. Специфика залога прав на будущий (несуществующий) предмет залога в виде недвижимости в законодательстве России не определена, если не считать «фикцию такого права», отраженную в статье 77 закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Закон «О залоге» такую специфику не предусматривает и не детализирует, особенно – в отсутствии договора о залоге.

Другая специфика такого «залога» заключается в том, что объектом заложенных прав является право на общее имущество. К такому общему для всех дольщиков имуществу относится земельный участок и права на него, конструкции дома и права на них, иные объекты создаваемого кондоминиума. Общее имущество и общие права на него имеют право закладывать только все правообладатели на это имущество вместе. В данном случае Залогодатель – один. Это – застройщик. А залогодержателей на одно и то же имущество – много (все дольщики вместе). С позиций объективного права все дольщики должны создать ЮЛ и право залога должно быть не у каждого дольщика отдельно, а этого ЮЛ, объединяющего всех дольщиков. Разработчик закона, в отличие от российского Законодателя, хорошо понимал, что делает, взрывая механизм залога прав на общее имущество.

Не вдаваясь в анализ «преступного характера этой законодательной нормы» (с позиций объективного права), рассмотрим одно из «экономических последствий» данного правила.

Предположим, что группа дольщиков по разным причинам перестала вовремя оплачивать строительство дома. Застройщик оказывается не вправе быстро и без судебной волокиты расторгнуть с ними договор и заключить договор с новыми дольщиками. Чтобы это сделать, необходимо исключить договор несостоятельных дольщиков из государственного реестра «залога прав». Возникает «индукционный период» отсутствия поступления средств на цели строительства и необходимость получения банковских кредитов для продолжения строительства. Возникают искусственно созданные «дополнительные расходы» на строительство, ведущие к удорожанию строительства и к угрозе банкротства Застройщика.

Вторая экономическая задача – задача нанесения экономического ущерба строительной организации, осуществляющей функции застройщика. Угроза риска деятельности и массового банкротства застройщиков призвано нанести удар по всей строительной индустрии, для которой главным заказчиком их продукции являются субъекты, занимающиеся строительством многоквартирных домов.

Спектр и характер разных негативных «экономических последствий» для народного муниципального хозяйства и его субъектов оказывается разнообразным и многогранным. Поэтому ограничимся лишь указанными аспектами.

Авторы считают, что лучшей альтернативы грамотному использованию жилищно-строительных кооперативов для строительства многоквартирных домов нет. Это – принципиальный вопрос не только для существования и развития простых ЖКХ, но и для существования, развития муниципальных народных хозяйств, а также для построения демократической государственности.

Глава 7. Как можно было бы избежать или исправить «опыт разрушения ЖКХ»

7.1. Как российский Законодатель мог бы избежать указанных ошибок

Напомним читателю, что весь многоквартирный жилищный фонд в России до перестройки государственного строя и социально-экономического уклада был государственным, и квартиры ранее были переданы советской властью гражданам бесплатно в бессрочное пользование, владение и ограниченное распоряжение. Стремясь перейти к непонятной «рыночной экономике», органы государственной власти предложили гражданам либо приобрести квартиры бесплатно в собственность или, отказавшись от сервитута на жилье («добровольно-принудительно»), заключить договора срочного найма. Бесплатная передача квартир (без стен и перекрытий) в собственность названа «приватизацией жилищного фонда РСФСР». Это обстоятельство будем рассматривать как «первый факт», требующий учета.

Итак, первое. Предположим, что в России уже осуществлена массовая и ошибочная приватизация квартир без передачи в собственность граждан прав собственности на стены и другое общее имущество в домовладении. **Примем это обстоятельство как состоявшийся факт.** Теперь рассмотрим следующий политический шаг, рекомендуемый авторами данной книги.

Второе. Российский Законодатель должен был бы принять закон «О комплексе мер и действий по завершению процесса приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Этим законом необходимо было предусмотреть выделение государственных средств на проведение двух комплексов мероприятий:

- 1) формирование кондоминиумов в привязке ко всем многоквартирным домам;
- 2) создание жилищных кооперативов во всех домовладениях с многоквартирными домами.

Для реализации **первого** комплекса мер необходимо было бы:

- выделить и закрепить за каждым многоквартирным домовладением соответствующий земельный участок, оформить землеустроительное дело и зарегистрировать право собственности на такой участок на имя уполномоченного органа муниципальной власти;
- внести соответствующие изменения в генплан городов и в схемы зонирования территории;
- провести инвентаризацию всего общего имущества в каждом домовладении, которое должно быть (может быть) передано в общую собственность собственникам жилья;

- определить плановые значения долей собственников жилья в общей собственности, а лучше – выбрать путь создания общей совместной собственности в расчете на создание жилищных кооперативов.

Для реализации **второго** комплекса мер органы муниципальной власти должны были создать в каждом домовладении жилищный кооператив, выступив в качестве его единственного учредителя.

Третье. Российский Законодатель должен был принять закон «О государственной поддержке развития жилищной кооперации граждан».

В рамках этого закона необходимо было бы определить требования, предъявляемые к правовому статусу жилищного кооператива и к характеру реализации кооперативной формы собственности, учитывая те особенности, которые указаны авторами с позиций учета лучшего мирового опыта. Только те жилищные кооперативы, свойства которых были бы определены этим законом, должны были получать государственные и муниципальные льготы и поддержки.

В частности, все жилищные кооперативы, принадлежащие только гражданам России, необходимо было бы:

- полностью освободить от налога на недвижимое имущество в виде кондоминиума (налога на землю, налога на строение);
- полностью освободить от всех косвенных налогов, включая НДС;
- полностью освободить от налога на прибыль, если прибыль идет на развитие ЖКХ, на решение уставных задач и на уменьшение коммунальных платежей собственников жилья, среднедушевой доход которых менее утроенного значения минимального потребительского бюджета собственника жилья и членов его семьи, постоянно проживающих в данном кооперативном доме.

Четвертое. Осуществить комплекс мер и действий, направленных на завершение процесса разгосударствления (приватизации) жилищного фонда. Для осуществления такого комплекса необходимо было бы принять федеральный и соответствующие региональные и муниципальные законы.

Всем собственникам жилья руководство муниципальных кооперативов должно предложить «дилемму»:

- 1) собственник жилья пишет заявление о согласии стать совладельцем общего коммунального имущества в домовладении и войти в состав жилищного кооператива (и число пайщиков Неделимого паевого фонда), передав свое право на общее имущество жилищному кооперативу;
- 2) собственник жилья отказывается от участия в общей собственности и членства в жилищном кооперативе, но обязан заключить с жилищным кооперативом договор о пользовании за плату общим кооперативным имуществом (оплачивать коммунальные расходы).

Лица, вступившие в жилищный кооператив, вытесняют муниципального собственника из числа лиц, обладающих правом голоса при принятии общего решения членами кооператива. Если все помещения в доме находятся в частной собственности и все собственники вступают в кооператив, то они

полностью вытесняют муниципального участника из состава членов кооператива. Если, например, в жилищном кооперативе часть жилых помещений находится в муниципальной собственности, то муниципальный собственник остается членом кооператива, обладая соответствующей частью голосов в кооперативе и т.д.

При таком способе разгосударствления жилищного фонда возникают дееспособные ЖКХ со справедливой властью в таких ЖКХ. Собственность на все виды имущества в ЖКХ сохраняется, формируется коммунальная собственность и ее социальная роль в ЖКХ.

Определенная проблема возникнет в отношениях между кооперативом и собственниками жилья, не пожелавшими вступить в кооператив. Проблема возникнет потому, что кооператив может установить для таких лиц плату за коммунальные услуги без предоставления таким лицам льгот и поддержек. Однако эту проблему решить можно. Особенно, если ввести ограничение преемственности прав на приватизированное жилье, учитывая, что бесплатная приватизация жилья предоставляется гражданам один раз.

На этом описание модели, предлагаемой авторами, закончим.

7.2. Как местные органы исполнительной власти, используя «гражданскую инициативу» и руководителей ТСЖ, могли бы «ликвидировать противозаконность ТСЖ»

Авторы исходят из того, что критика должна носить конструктивный характер. Поэтому рассмотрим вариант «цивилизации» авантюрных и вредных для собственников жилья формальных объединений, которым присвоено название «Товарищество собственников жилья» (ТСЖ).

Превратить эти юридические лица в формальные хозяйства, нужные для граждан, невозможно. *Но уменьшить их «степень вредности» и «степень противозаконности» – можно.*

Для этого органам местной (муниципальной) власти *необходимо укрепить и поддержать в нужном направлении «гражданскую инициативу».*

Рассмотрим модельный пример такой «инициативы».

Напомним главный недостаток ТСЖ – участники ТСЖ не являются участниками долевой собственности на общее имущество, как должно быть согласно нормам статьи 36 ЖК РФ.

Напомним, что фактически (и юридически) собственником общего имущества в многоквартирном доме сегодня в России остается «местное самоуправление», от имени которого функцию собственника осуществляет муниципальный орган власти.

Для того чтобы придать законность ТСЖ, и его организаторам избежать гражданской, административной и уголовной ответственности за нарушение множества разных законов России, надо этим организаторам и остальным желающим собственникам жилья законно приобрести право долевой собственности на общее имущество в домовладении. ***Варианту решения этой задачи и посвящен данный пример.***

Решение задачи представим в виде серии последовательных шагов, каждый из которых подчинен достижению промежуточной цели.

Шаг 1. Руководство ТСЖ (зарегистрированного ЮЛ) обращается в орган исполнительной власти с просьбой о технической помощи в деле инвентаризации всего общего имущества в доме.

При оказании такой помощи руководство ТСЖ получает дубликат всей проектно-технической документации на данный многоквартирный дом. Осуществляет проверку соответствия документации факту и данным БТИ.

Шаг 2. Руководство ТСЖ обращается в орган исполнительной власти с просьбой о помощи в получении копий правообразующих и правоустанавливающих документов о собственности разных физических и юридических лиц на все виды изолированных помещений в многоквартирном доме. Совместно с органом местной власти (уполномоченным лицом) наносит на проектную документацию красную линию, которая отделяет все виды частного имущества от имущества общего пользования. Такая «совместность» обеспечивает «законность» отделения общего имущества от частного имущества.

Все помещения, которые остаются в муниципальной собственности выделяются, например, синей линией.

Шаг 3. В соответствии со статьей 36 ЖК РФ руководство ТСЖ производит «плановое определение долей» собственников всех помещений на все общее имущество в доме. «Плановая» («расчетная») величина такой доли определяется как отношение площади конкретного изолированного помещения, находящегося в чьей-то собственности, к общей площади всех таких помещений в многоквартирном доме.

Шаг 4. На общем собрании членов ТСЖ с участием муниципальных собственников и с приглашением собственников жилья, не вошедших в состав ТСЖ, рассматривается вопрос «О соответствии принципа определения долей в общей собственности условиям статьи 36 ЖК РФ».

Обратите внимание на постановку вопроса. Речь идет не о «распределении долей в праве общей собственности», а о признании расчета долей нормам ЖК РФ. Собрание ТСЖ не вправе распределять указанные доли.

Собрание должно принять решение о соответствии расчета долей проектно-технической документации нормам статьи 36 ЖК РФ и документам, подтверждающим наличие прав собственности на изолированные помещения.

Шаг 5. На вышеуказанном собрании должен рассматриваться еще один (второй) вопрос: «О порядке оказания ТСЖ помощи собственникам жилья в

деле установления, приобретения и признания их долевого права собственности на общее имущество в многоквартирном доме».

В преамбуле такого решения отмечается, что согласно статьям Конституции (35, 25, 40, 8), ГК РФ (421, 422 и т.д.) законодательству о приватизации, нормам ЖК РФ (36 и др.) каждый собственник жилья вправе обладать долей в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В тексте «Порядка» следует указать, что каждый собственник жилья, который хочет поручить ТСЖ осуществление мер и действий по приобретению и признанию его права долевой собственности на общее имущество, обращается на имя ТСЖ с просьбой о помощи в приобретении и признании такого права.

Обратите внимание на то, что речь идет о добровольных действиях и просьбах собственников жилья, направленных на реализацию закона.

В решении собрания в качестве одного из собственников помещений и имущества должен участвовать полномочный представитель муниципальной власти, и его участие в принятии общего решения должно быть зарегистрировано.

В этом же решении должно быть установлено, что невостребованная собственниками помещений доля в общем имуществе остается у предыдущего собственника, т.е. остается в муниципальной собственности, до тех пор, пока собственники помещений не реализуют свое право на такую долю. Речь идет о решении собрания, а не о решении какого-то органа муниципальной или государственной власти.

Возможно, что прокуратура может опротестовать такое решение. Тогда придется обращаться в суд. Дело в том, что никто не имеет право насильно навязывать гражданам собственность на какое-то имущество, в том числе на чужое имущество. Приватизация – дело добровольное.

Шаг 6. ТСЖ обращается к органу муниципальной власти с просьбой о передаче общего имущества в многоквартирном доме в долевую собственность заявителей (в соответствии со значениями долей, признанных собранием). Обращение подкрепляется ссылками на Закон и Право. Если органы местной власти поддерживают такую «законную гражданскую инициативу», то они:

- 1) примут решение об указанной передаче;
- 2) оформят с ТСЖ и каждым собственником помещения «Акт о передаче имущества в долевую собственность».

Оба таких документа станут основой «правообразующих документов».

Почему в «Акте передачи» должен участвовать ТСЖ? Для ответа на этот вопрос вернемся к собранию, о котором говорилось выше.

Шаг-7. На указанном выше собрании членов ТСЖ следовало рассмотреть третий вопрос: «О реализации в будущем права долевой собственности на общее имущество».

Необходимость постановки такого вопроса связана с тем, что право общей собственности невозможно осуществлять без объединения участников общей собственности и без принятия коллективного решения.

Согласно закону члены ТСЖ должны быть участниками долевой собственности, и такое право, даже после его приобретения, не передается ими юридическому лицу – ТСЖ. Однако никто не запрещает собственникам помещений – членам ТСЖ согласно Уставу ТСЖ (соответствующее правило надо внести в устав) и согласно договору собственника помещения с ТСЖ решать вопросы собственности нужным им образом. Согласно специально спроектированному договору члена ТСЖ с руководством ТСЖ и правилам, включенным в Устав ТСЖ, член ТСЖ в качестве участника долевой собственности обязуется соблюдать решения ТСЖ в отношении осуществления права общей собственности на общее имущество. Все члены ТСЖ могут согласно договору с ТСЖ наделять его правом действий от имени коллектива так, как если бы ТСЖ обладал суммарной долей, принадлежащей всем его членам.

Речь идет не о передаче долевой собственности «юридическому лицу», а о наделении его функциями «коллективного собственника». Предоставление таких функций (наделение таким правом) – право собственников, в том числе «долевых».

Поэтому в оформлении «Акта передачи общего имущества» ТСЖ участвует наряду с приобретателями долевой собственности в качестве «их доверенного представителя», на которого собственники возложили функции по эксплуатации и содержанию общего имущества и иные функции обеспечения коллективной собственности, включая проведение собрания и оформление принятия коллективного решения.

Шаг 8. Оформление и представление в установленном законом порядке правообразующих документов и документов идентифицирующих общее имущество для получения каждым заявителем правоустанавливающих документов с указанием в них «величины долевой собственности».

Получение таких документов каждым собственником помещения, заявившем о желании приватизировать общее имущество в собственность, будет знаменовать завершение первого этапа «цивилизации» правоотношений собственности в многоквартирном доме.

После этого начинаются следующие шаги.

Шаги 9-11. Эта группа шагов направлена на формирование правоотношений между собственниками помещений, которые приобрели долевое право собственности на общее имущество, и собственниками помещений, которые не приобрели или отказались от приобретения долевого права собственности на общее имущество. В рамках этой группы задач решаются вопросы по дифференциации «тарифных платежей». Хотя речь идет о значимых проблемах, они в данной модели не рассматриваются. Главная задача в этой части – строгое обеспечение законности правоотношений, несмотря на то, что такая законность плохо или слабо определена в законе.

Шаг 12. Проведение общего собрания членов ТСЖ и других собственников помещений в данном доме с целью выявления желания и принятия ре-

шения о необходимости реализации норм статьи 38 ЖК РФ и приобретении желающими права долевой собственности на земельный участок, который должен входить в состав домовладения. Неважно, какое число собственников помещений изъявило такое желание. Главное в том, что они есть и в том, что такие желающие уполномочили ТСЖ действовать от их имени и в их интересах.

Шаг 13. Руководствуясь волеизъявлением собственников помещений и общего имущества в доме, а также законом и договорными полномочиями, ТСЖ обращается в орган муниципальной власти с просьбой о реализации норм ЖК РФ (статьи 36) и принятии решения о формировании земельного участка домовладения.

Принципиальное решение по этому вопросу и соответствующие поручения должен дать орган местной власти.

Дальнейшие шаги связаны с формированием землеустроительного дела и с приобретением совладельцами дома долевого права собственности на конкретный земельный участок.

Конечный результат всех шагов – приобретение собственниками помещений реальных законных прав долевой собственности на все виды общего имущества в домовладении и обеспечение законности и правомочности деятельности ТСЖ.

Очевидно, что без поддержки и помощи со стороны органов муниципальной власти реализовать такую «гражданскую инициативу (снизу)» не удастся. При решении указанных выше задач ТСЖ превратится в плохое, но в законное и действенное, ЖКХ.

Глава 8. Проблема выбора собственниками помещений способа управления многоквартирным домом

8.1. Как сталкиваются россияне с проблемой выбора

Ко всем собственникам квартир в многоквартирных домах после 1.03.2005 года стали приходить какие-то лица и требовать:

- «выбрать способ управления домом»;
- принять предложение «соседей» о «выборе способа управления» и подписать какие-то договора;
- подписать какой-то «договор об управлении многоквартирным домом», который приносят какие-то сторонние лица;
- платить деньги по счет-фактуре, который присылают какие-то «частные управляющие организации».

Все это преподносится как «обязанность граждан – собственников жилья».

По существу граждане – собственники жилья стали объектами тотальной «психической и силовой атаки» со стороны разных физических и юридических лиц, включая работников органов власти.

Граждан убеждают, что они якобы «обязаны» выбрать непонятный им «способ управления домом», но независимо от их желания и готовности что-то выбрать, атакующие лица присылают им счет-фактуру, и граждане вынуждены ежемесячно ее оплачивать, даже если ничего не выбрали.

Самое безобразное заключается в том, что собственники жилья не только не должны «выбирать способ управления многоквартирным домом», но и не имеют права делать такой «выбор», ибо, делая предлагаемый им «выбор» они, фактически, становятся «мошенниками и жуликами».

Ситуация, сложившаяся в России в сфере ЖКХ оказалась настолько странной и непонятной, что требует специального рассмотрения. «Проблема выбора» установлена всем текстом ЖК РФ, но формально сформулирована в статье 161 ЖК РФ. Поэтому разбираться начнем с этой статьи.

8.2. Общая характеристика «Проблемы выбора»

Приведем выдержку из статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в ред. 31.12.2005 г.): **«Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом**

1. *Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме...».*

Прервем цитирование и прокомментируем содержание п. 1. Напомним, что читать и воспринимать правила закона необходимо буквально так, как в нем написано. Например, если сказано, что надо «управлять домом», значит надо управлять именно домом, а не людьми.

Во-первых. Многоквартирный дом является недвижимой вещью, а не человеком или животным, самолетом, автомобилем. Он не движется и им не надо управлять.

Законодатель «забыл», что управляют людьми, а не домами.

Напомним, что в отношении вещи, являющейся чьим-то имуществом, осуществляют не «управление», а «собственность».

Разработчик Кодекса подменил термин «собственность» на термин «управление», а Законодатель не заметил или не понял сущности такой подмены.

Во-вторых, когда речь идет о собственности, то всегда возникает вопрос – кто собственник? Если речь идет о многоквартирном доме то осуществлять собственность на него должен собственник дома. Если собственник наймет каких-то лиц для технической эксплуатации дома или его ремонта, то он будет управлять этими людьми и их деятельностью на условиях найма.

Подмена термина «собственность» на термин «управление домом» совершена именно для того чтобы избежать ответа на вопрос – кто собственник многоквартирного дома (собственник общего коммунального имущества в домовладении)?

В-третьих, всегда, когда речь идет об общей собственности на общее имущество, то участники такой собственности должны осуществлять не управление, а самоуправление своей собственностью. Термин «управление домом» введен для того чтобы подменить им термин «самоуправление общей собственностью».

Для чего разработчику кодекса нужны такие подмены понятий?

Причина простая. Он хочет, чтобы в домовладении не было коммунального собственника, который бы сам осуществлял собственность на свое домовладение. Он хочет подменить такого собственника каким-то субъектом, который будет командовать собственниками жилья, захватив их общее имущество. Этот захватчик общего имущества будет вместо собственника дома *«решать вопросы пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме».*

Кстати, услуги, которые осуществляет такой «управленец», нельзя называть «коммунальными», поскольку в домовладении нет коммуны.

Представьте себе следующую ситуацию. Например, в вашу квартиру врывается посторонний субъект и заявляет, что согласно закону каждый соб-

ственник квартиры обязан заключить с ним договор об управлении квартирой. Он будет нанимать уборщицу, охранника, ремонтных рабочих по своим договорным ценам. Естественно, что он станет планировать оплату своего труда по управлению такими лицами. Собственникам квартиры он начнет выписывать счет-фактуру и требовать оплаты, а за неуплату потребует их выселить через суд и захватит их квартиру в свою собственность.

Спрашивается, имеет ли объективное право такое лицо приходить в чужую квартиру и заставлять ее собственников «в обязательном порядке» подписывать с ним ненужный им договор. Авторы считают, что такой произвол направлен на изъятие у граждан их права собственности на жилье и жилище.

Из коммунальной квартиры собственники комнат выгонят этого субъекта. Но связь между собственниками квартир в доме слабее, чем в коммунальной квартире и они не могут защититься от подобного субъекта, ссылающегося на нормы закона.

Приведенная выше фраза о «заботе» в отношении граждан является по существу издевательством.

Продолжим цитирование.

«2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) *Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;*
- 2) *Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;*
- 3) *Управление управляющей организацией».*

Закончим пока цитирование и прокомментируем это главное правило статьи 161 ЖК РФ.

Во-первых, выбирать способ управления общим имуществом должны не собственники помещений, а участники общей собственности. Это – разные функционеры.

Во-вторых. Ответим на вопрос – в каком случае собственники помещений могли бы в принципе выбрать «способ (само)управления общим имуществом в доме»?

В статье 36 ЖК РФ установлено, что собственник помещения является долевым участником общей собственности. Так установлено и должно быть согласно этому закону.

Однако, Законодатель «забыл» передать собственникам помещений «долю в общей собственности на общее имущество». Никто из собственников помещений не знает, где находится и какими свойствами обладает общее имущество. Никто это имущество, включая земельный участок, собственникам помещений не передавал в долевую собственность. Никто не определил конкретные значения «долевой собственности». Никаких правоустанавливающих документов, свидетельствующих о такой доле и о свойствах об-

щего имущества, собственникам помещений не давал. Собственники жилья имеют только свидетельство о праве собственности на квартиру.

До тех пор, пока собственники помещений не приобретут право долевой собственности на общее имущество, они не имеют право принимать какие-либо решения в отношении такого имущества. Если, не будучи участниками долевой собственности, владельцы помещений будут принимать решения по поводу не принадлежащего им имущества, то они станут мошенниками, лицами, «ворующими чужое имущество».

Спрашивается, должны ли собственники жилья быть «мошенниками» и лицами, ворующими права на чужое имущество?

Авторы считают, что нет, не должны.

Спрашивается, имеют ли право собственники жилья, которые не имеют доли в общем имуществе и «числа голосов», которые определяются такой долей, проводить «общее собрание и принимать решение большинством голосов»?

Авторы считают, что если у таких собственников нет «голосов», определенных законом, то их решение является ничтожным, мошенническим.

Теперь предположим, что со временем, когда-нибудь органы власти сумеют в принудительном порядке наделить собственников помещений «долевой собственностью на общее имущество». Конечно, силой навязывать собственность нельзя. Это – несправие. Но, обладая аппаратом насилия, «органы власти» могут принимать любые решения.

Рассмотрим, какой выбор определен в статье 161?

Формально в части 2 статьи 161 ЖК РФ указаны три вида «способов управления» – три варианта «обязательного выбора» (рис.8.1).

На рисунке в центре изображен символ человека – собственника квартиры в многоквартирном доме. От него к разным блокам направлены стрелки. В блоках приведены выдержки их части 2 статьи 161, которые формально символизируют три возможности «обязательного выбора», который «обязан» сделать собственник жилого помещения.

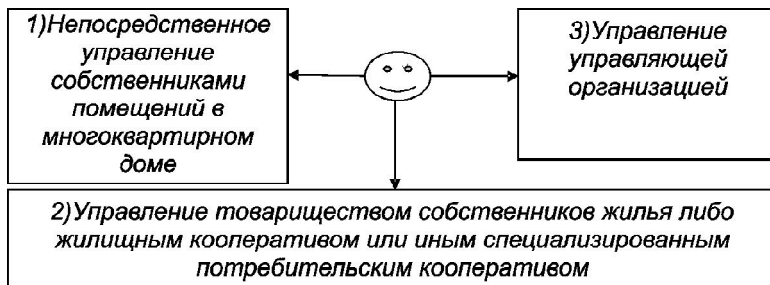


Рис.8.1. Три официальных варианта выбора «способа управления многоквартирным домом»

Не будем говорить о том, что с позиций права на жизнь и на жилище (с позиций объективного права), а также с позиций соблюдения Конституции России гражданин – собственник жилья не обязан, не должен и не вправе делать указанный «выбор».

Попытаемся разобраться в многообразии выбора.

Результат изучения смысла, скрытого в приведенных правилах, позволя-ет выделить восемь «вариантов выбора», которые скрыты в трех правилах и отражены на рис.8.2.



Рис. 8.2. Варианты «выбора способа управления» собственником жилья, которые явно и скрытно отражены в статье 161 ЖК РФ.

На рисунке от символического образа собственника помещений направлено 8 стрелок к разным блокам, в каждом из которых указан «вариант выбора». Восемь блоков – восемь вариантов «выбора».

Каждая стрелка сопровождается цифрой, которая указывает номер подпункта части 2 статьи 161, в тексте которого скрыт соответствующий «вари-

ант выбора». Например, за текстом пункта (1) скрыто три варианта выбора и за текстом пункта (3) – тоже три варианта выбора. Всего – 8.

1. Рассмотрим 3 варианта выбора, которые отражены на рис.8.2.

Напомним, что с объективных позиций «непосредственным (само)управлением» называется самоуправление, которое осуществляют участники неформальной организации (без создания юридического лица). При таком самоуправлении все решения участники принимают только на основе единогласия. Такое самоуправление возможно при числе участников общей собственности не более 4-5.

Учитывая это обстоятельство, можно сделать вывод, что правилами «Жилищного кодекса России» гражданам разрешено осуществлять непосредственное самоуправление в малоквартирных домах. Это обстоятельство отражено на рис.8.2 в качестве **самостоятельного «варианта выбора»**, который граждане могут использовать в домах с числом квартир не более четырех.

В ЖК РФ не указано ограничение использования этого варианта выбора. Но после изучения главы 3 данной книги читатель знает, что самоуправление при большом числе участников невозможно. Например, при числе участников, равном 10, по «закону случая» неформальному объединению таких участников потребуется 1415 лет ежедневных встреч для принятия единогласного решения. Поэтому в соответствующем блоке на рис.8.2 указано, что формально такое самоуправление разрешено, но фактически (объективно) **оно оказывается невозможным**. Именно так и охарактеризован этот способ (само)управления общей собственностью на многоквартирный дом. К сожалению, российскому Законодателю и «его ученым консультантам и помощникам» это обстоятельство не известно.

Вводя пункт 1 в части 2 статьи 161 разработчик кодекса придумал и «законодательно задал» новый, придуманный им, «фантастический способ (само)управления», который назвал «непосредственным управлением».

Не принимая единогласно устав, и не создавая юридическое лицо, участники общей собственности образуют «общее собрание собственников помещений», в котором может участвовать меньшая часть таких собственников, если они владеют (в сумме) большей площадью, чем другие участники общей собственности. Такое неформальное «общее собрание группы участников общей собственности» названо «органом управления домом» («органом» не кирпича или отдельной конструкции, а всего дома). Такой «орган» неодушевленной недвижимости (дома) приравнен «органу власти юридического лица», который осуществляет якобы (само)управление общим имуществом в домовладении.

Конечно, речь не идет о реальном (объективном) непосредственном самоуправлении. Но Законодатель опирается на институт насилия и может устанавливать что угодно, «была бы на то его воля». По существу Законодатель изъясил у граждан России: